

南長野運動公園 長野オリンピックスタジアム
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8年3月27日

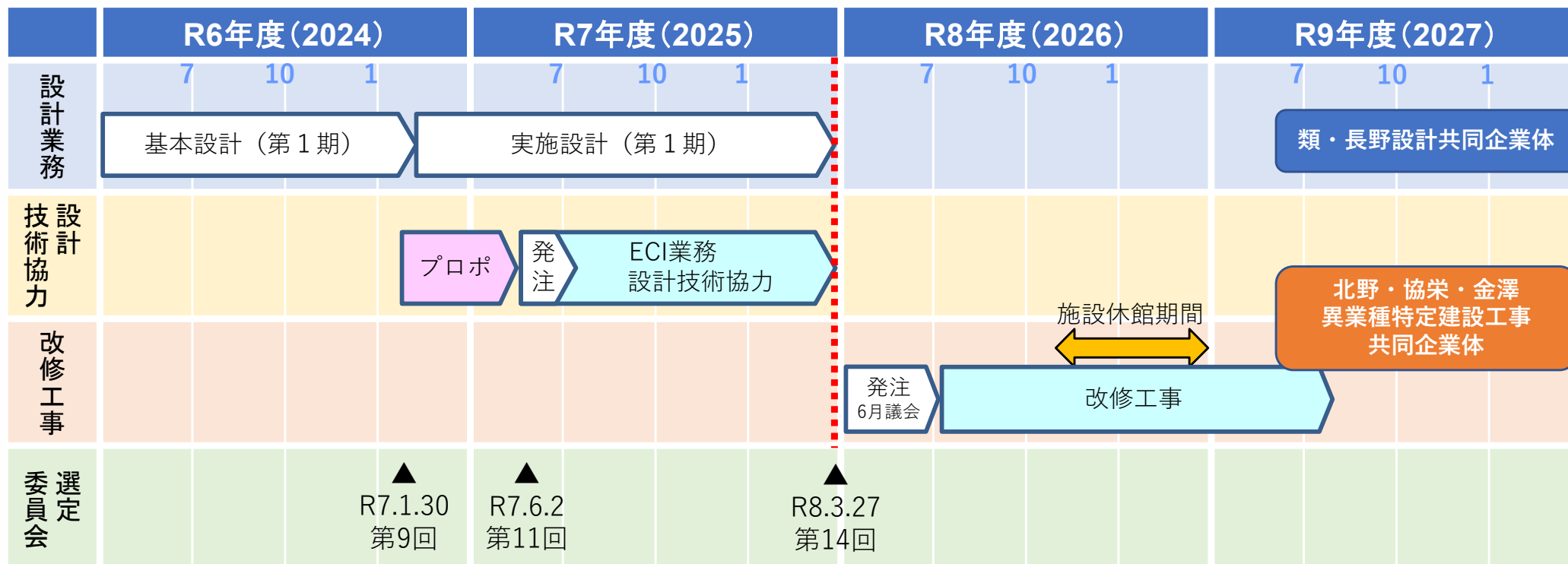
長野市 建設部 建築課
公共施設長寿命化推進室



オリンピックスタジアム長寿命化改修工事について

2

スケジュール



工事の概要

- (1) 建築工事：防水改修、外部建具改修、観覧席改修、内装改修、ダグアウト改修 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、防災設備改修、特殊設備改修 他
- (3) 機械設備工事：空気調和設備改修、換気設備改修、自動制御設備改修、給排水衛生設備改修（トイレ洋式化及び多機能トイレ増設）、消火設備改修 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

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との比較

ガイドライン

4.5.6価格等交渉の成立条件（P68）

- 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。
- 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

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**工事費以下**であること
(通常の入札と同様の方法)

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

※「著しく乖離」とは、長野市公共建築工事積算基準において、見積価格を参考に価格を算定する際に±30%以上の差異を異常値とする規定を準用

長野市公共建築工事積算基準とは

市が発注する公共建築工事の工事費の算出は、市の積算基準である「長野市公共建築工事積算基準」に基づき算出する。

長野市公共建築工事積算基準は、工事費の積算に用いる基準で、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。

長野市公共建築工事積算基準

■ 適用する基準

基準類は、国の統一基準である「公共建築工事積算基準」と国土交通省作成資料を適用する

【国の統一基準】

- ・公共建築工事積算基準
- ・公共建築工事標準単価積算基準
- ・公共建築数量積算基準
- ・公共建築設備数量積算基準
- ・公共建築工事共通費積算基準

【国土交通省資料】

- ・公共建築工事積算基準等資料
- ・営繕工事積算チェックマニュアル

■ 工事費を算出する過程における単価及び価格

- ・物価資料等に掲載された「建築工事市場単価」や「材料単価」「材工単価」
- ・歩掛による複合単価
- ・製造業者、専門工事業業者の見積価格やカタログ価格

見積価格やカタログ価格は、市中における取引状況を把握し適切に補正して採用する

見積りは、原則3者以上から徴収し、異常値（見積価格の平均に対して30%以上の差異があるもの）を排除した残りのうちの最安値のものを採用する



第1期工事全体に係る設計協議と価格等の交渉経過

回数	協議内容
第1回 R7.7.7（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 R7.7.28（月）	・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15回 R8.2.16（月）	・実施設計内容の最終確認 / ・積算業務の進め方の確認
第16回 R8.3.6（金）	・第1回価格交渉 / ・工事費の比較、検討、修正 / ・交渉成立条件の確認
第17回 R8.3.12（木）	・第2回価格交渉 / ・工事費の比較、検討、修正 / ・交渉成立条件の確認
第18回 R8.3.16（月）	・第3回価格交渉 / ・工事費の比較、検討、修正 ➤第14回選定委員会の意見聴取結果を踏まえ価格等の交渉成立予定

- 令和7年7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8年3月から工事費に係る交渉を開始し、項目漏れや数量の見直しなど工事費内訳書の修正を行い、交渉成立条件を満たしていることが確認できたため、本選定委員会での意見を踏まえ最終決定するもの。

設計協議の経過

第11回選定委員会のプレゼンテーションの際に、委員からいただいたご意見について、実施設計段階において検討を行った結果について以下のとおりご報告いたします。

(1) 冬季施工の防水改修工事の検討

提案では、施設休館期間の11月から3月の冬季にプロムナード及びコンコースの防水改修工事を行う予定でしたが、施設側との調整により、休館期間前後の施設開館期間に支障がない部分の施工を行うことで、冬季5℃以下となる期間での施工を**見直し**

(2) 総合仮設計画の検討

提案では、工事車両搬入経路は北側・南側・西側のあらゆるルートから搬入する予定でしたが、公園西側の広場での公園利用者の安全確保を優先し、北側をメインルート・南側をサブルートに**見直し**

(3) スコアボード更新に伴う仮設計画の検討

提案では、グラウンド人工芝に鉄板養生を行い、クレーンを設置する予定でしたが、調査の結果、グラウンド内に侵入することなく、スコアボード裏側からのアプローチが可能であることから、仮設計画を**見直し**

(4) 車椅子席増設部分の木質化の検討

車椅子席増設部分の施工材料をP C版から木質に変更する提案がありました。検討した結果、再生木デッキ材を採用することを設計に**反映**

工事費の比較（建築工事）

名 称	科 目	市（①）	施工JV（②）	比率（②/①）
オリンピック スタジアム	直接仮設	57,248,339	73,850,271	129.0%
	防水改修	380,907,548	319,766,866	83.9%
	外壁改修	260,040,200	243,731,859	93.7%
	建具改修	46,058,628	46,480,940	100.9%
	内装改修	277,635,364	298,574,958	107.5%
	塗装改修	122,850,435	136,432,782	111.1%
	環境配慮改修	51,465,400	39,129,203	76.0%
	発生材処理	5,917,640	6,124,414	103.5%
直接工事費	合 計	1,202,123,554	1,164,091,293	96.8%
共 通 費		261,876,446	295,908,707	113.0%
工 事 価 格		1,464,000,000	≧ 1,460,000,000	99.7%

価格交渉成立条件の確認（建築工事）

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	◎	

工事費の比較（電気設備工事）

名 称	科 目	市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)
オリンピック スタジアム	電灯設備	120,984,870	113,272,056	93.6%
	動力設備	4,399,210	4,304,838	97.9%
	受変電設備	222,340,000	224,897,402	101.2%
	電力貯蔵設備	10,721,000	9,729,308	90.8%
	発電設備	57,290,000	61,706,050	107.7%
	スピードガン	20,892,080	23,927,378	114.5%
	スコアボード設備	540,083,580	473,672,688	87.7%
	構内配電線路	20,621,140	26,575,890	128.9%
	通信設備	68,758,220	73,629,754	107.1%
	防災設備	16,407,580	20,695,505	126.1%
	撤去工事	19,430,541	25,085,840	129.1%
	仮設工事	3,505,224	4,310,600	123.0%
直接工事費	合 計	1,105,433,445	1,061,807,309	96.1%
共 通 費		215,566,555	208,192,691	96.6%
工 事 価 格		1,321,000,000	≧ 1,270,000,000	96.1%

価格交渉成立条件の確認（電気設備工事）

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、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	◎	

工事費の比較（機械設備工事）

名 称	科 目	市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)
オリンピック スタジアム	空気調和設備	168,598,085	168,491,179	99.9%
	換気設備	33,091,940	33,964,550	102.6%
	自動制御設備	62,239,550	60,665,170	97.5%
	衛生器具設備	47,366,200	47,127,800	99.5%
	給水設備	40,460,442	38,356,641	94.8%
	排水設備	19,787,583	20,323,884	102.7%
	給湯設備	191,000	205,000	107.3%
	消火設備	48,000,780	44,552,860	92.8%
	その他	41,108,910	43,018,050	104.6%
直接工事費	合 計	460,844,490	456,705,134	99.1%
共 通 費		110,455,510	113,294,866	102.6%
工 事 価 格		571,300,000	≧ 570,000,000	99.8%

価格交渉成立条件の確認（機械設備工事）

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、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	◎	

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	1,202,123,554	1,164,091,293	96.8%
	共 通 費	261,876,446	295,908,707	113.0%
	工 事 価 格	1,464,000,000	1,460,000,000	99.7%
電気設備工事	直接工事費	1,105,433,445	1,061,807,309	96.1%
	共 通 費	215,566,555	208,192,691	96.6%
	工 事 価 格	1,321,000,000	1,270,000,000	96.1%
機械設備工事	直接工事費	460,844,490	456,705,134	99.1%
	共 通 費	110,455,510	113,294,866	102.6%
	工 事 価 格	571,300,000	570,000,000	99.8%
工 事 価 格	合 計	3,356,300,000	3,300,000,000	98.3%

価格交渉成立条件の確認

本事業における成立条件	確認	考 察
・ 施工JVの工事価格が「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	◎	

予定価格の作成

「市の積算基準」に基づき算出した工事費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8年5月7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8年6月市議会定例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8年7月上旬から改修工事に着手する。