

ビッグハット長寿命化改修工事 実施設計技術協力業務

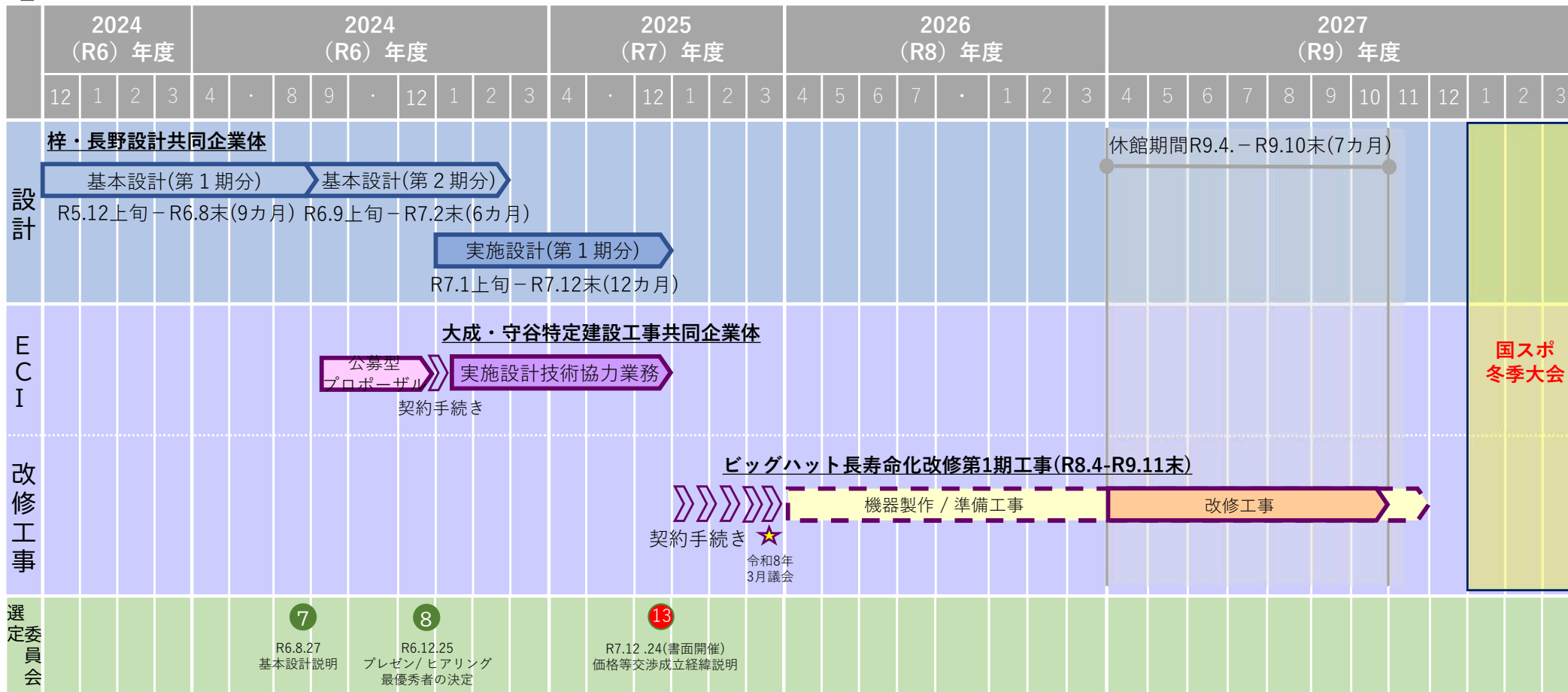
価格等の交渉経緯と交渉成立条件について

令和7年12月24日

長野市 建設部 建築課
公共施設長寿命化推進室

ビッグハット長寿命化改修工事について

スケジュール



国スポ
冬季大会

工事の概要

- (1) 建築工事：屋根改修、陸屋根防水改修、内装改修 他
- (2) 電気設備工事：電灯設備改修、雷保護設備改修、受変電設備改修、電力貯蔵設備改修 他
- (3) 機械設備工事：空気調和設備改修、換気設備改修、衛生器具設備改修、給排水設備改修、スプリンクラー設備改修、製氷設備改修 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 R7.1.28 (火)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 R7.2.27 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・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
・ ・ ・	<ul style="list-style-type: none"> ・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14回 R7.10.9 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計内容の最終確認 / ・積算業務の進め方の確認
第15回 R7.11.11 (火)	<ul style="list-style-type: none"> ・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16回 R7.12.11 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・第2回価格交渉 / ・工事費の比較、検討、修正 ▶第13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1月以降、長野市（市）、梓・長野設計JV（設計JV）、大成・守谷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。
- ▶ 第15回の3者による会議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、第16回の3者による会議において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8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。

■ 環境への負荷低減に関する提案の検討結果

- ・ CO2削減効果が見込めるため、高効率変圧器の採用
- ・ 一部の変圧器を集約化ではなくダウンサイジング
- ・ その他の項目：イニシャルコストに対してランニングコストの削減量をそれほど見込めず、CO2削減量も少ないことから、費用対効果が薄いと判断し不採用

※1t-CO2/年は杉の木約71本が年間で吸収する量

提案項目	採否	検討内容
高効率変圧器の採用	○	省エネ法に対応した2026トップランナー変圧器の採用によりCO2削減が見込める
変圧器の集約化	△	照明LED化によるダウンサイジング
長寿命型蓄電池	×	非常照明のLED化に伴い、容量を検討した結果、長寿命型の最低規格よりも低い容量が適正だったため、一般型を採用
人感センサー付LED照明	×	費用：66,000千円 便益： - 87千円/年 (CO2削減量) 1.6t-CO2/年
熱源を空冷HPチラーに変更	×	費用：機器更新 + αの改修が必要、保守管理に有資格者の追加 便益： - 570千円/年 (CO2削減量) 60.4t-CO2/年
冷却塔のINV制御	×	費用：33,000千円 便益： - 545千円/年 (CO2削減量) 10.0t-CO2/年
外気導入量のCO2制御	×	費用：66,000千円 便益： - 246千円/年 (CO2削減量) 4.9t-CO2/年
温度成層型貯湯槽	—	2期工事対象のため検討していない

名称	種目	科目	市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)	
直接工事費	建築工事	直接仮設	95,159,778	107,131,118	112.6%	
		防水改修	53,209,738	48,345,883	90.9%	
		屋根改修	631,388,880	611,677,127	96.9%	
		外壁改修	43,605,404	51,184,478	117.4%	
		建具改修	3,766,468	2,731,947	72.5%	
		内装改修	78,123,991	74,668,350	95.6%	
		発生材処理	8,618,628	10,581,992	122.8%	
	電気設備工事	電灯設備	172,769,590	218,192,000	126.3%	
		動力設備	31,463,367	25,416,000	80.8%	
		雷保護設備	22,340,150	18,743,000	83.9%	
		受変電設備	1,370,339,240	1,306,740,000	95.4%	
		電力貯蔵設備	82,071,500	93,637,000	114.1%	
		発電設備	46,102,400	44,332,000	96.2%	
		拡声設備	16,095,600	13,199,000	82.0%	
		天井解体に伴う取外し再取付	10,682,250	10,490,000	98.2%	
		発生材処理	9,072,500	10,900,000	120.1%	
	機械設備工事	空気調和設備	749,806,250	800,641,000	106.8%	
		換気設備	33,224,450	33,388,000	100.5%	
		自動制御設備	65,000,000	49,287,000	75.8%	
		衛生器具設備	13,950,710	15,677,000	112.4%	
		給水設備	10,354,070	12,474,000	120.5%	
		排水設備	8,178,390	8,123,000	99.3%	
		消火設備	32,800,000	25,240,000	77.0%	
		ガス設備	6,440,000	7,409,000	115.0%	
		製氷設備	29,410,000	25,674,000	87.3%	
	合計		3,623,898,062	3,625,982,864	100.1%	
	共通費	合計		912,101,938	898,017,136	98.5%
	工事価格			4,536,000,000	≧ 4,524,000,000	99.7%

工事費の比較（合計）

名称	種目	市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)
直接工事費	建築工事	913,797,595	906,420,864	99.2%
	電気設備工事	1,760,936,597	1,741,649,000	98.9%
	機械設備工事	949,163,870	977,913,000	103.0%
	合計	3,623,898,062	3,625,982,864	100.1%
共通費	合計	912,101,938	898,017,136	98.5%
工事価格		4,536,000,000	4,524,000,000	99.7%
工事費（税込）		4,989,600,000	⊇ 4,976,400,000	99.7%

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2月5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3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4月上旬から機器の製作及び準備工事を行い、令和9年4月の施設休館から改修工事に着手する。