

ホワイトリング長寿命化改修工事 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

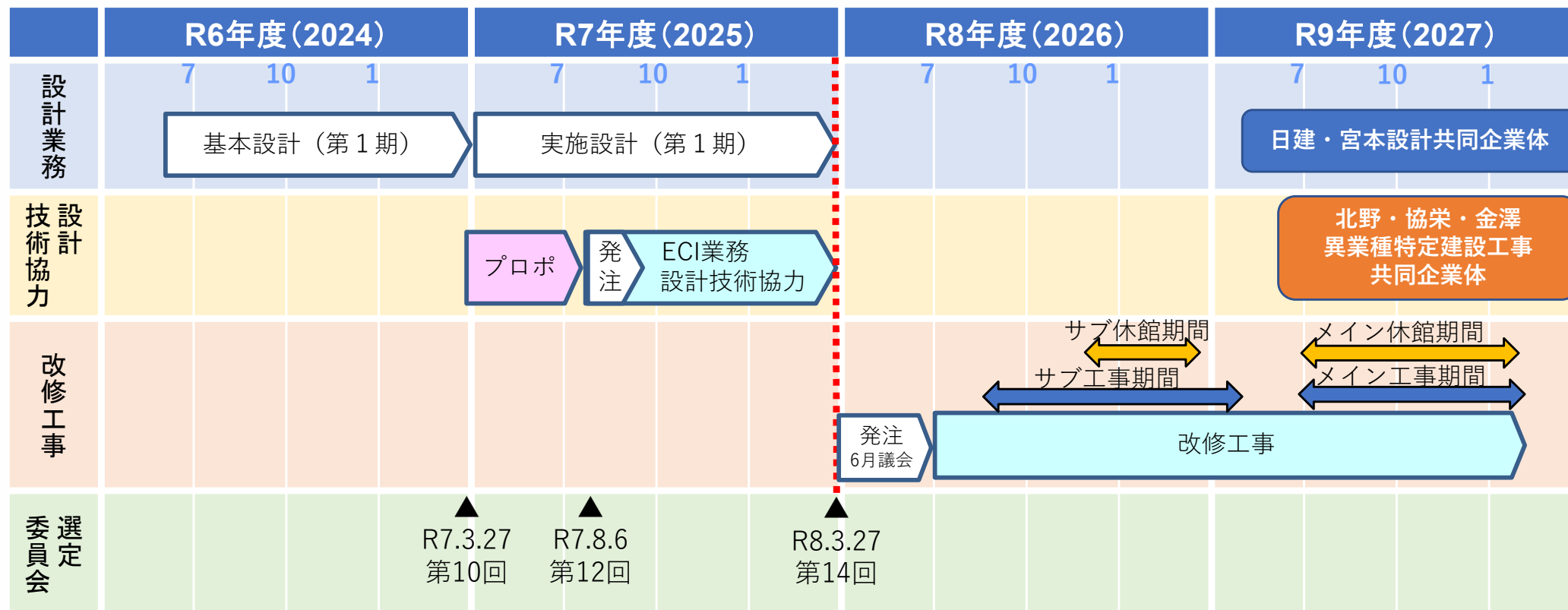
長野市 建設部 建築課
公共施設長寿命化推進室



ホワイトリング長寿命化改修工事について

2

スケジュール



工事の概要

メインアリーナ

- (1) 建築工事：屋根（トップライト）改修、防水改修、建具改修、内装改修 他
- (2) 電気設備工事：受変電設備改修、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（個別空調化含む）、自動制御設備改修、トイレ増設 他

サブアリーナ

- (1) 建築工事：屋根塗装改修、外壁改修、建具改修、内装改修 他
- (2) 電気設備工事：幹線・動力設備改修、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（アリーナ新設含む）、自動制御設備改修、トイレ増設 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 R7.10.3（金）	・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 R7.10.17（金）	・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7回 R8.2.6（金）	・実施設計内容の最終確認 / ・積算業務の進め方の確認
第8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9回 R8.3.13（金）	・第2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10月以降、長野市（市）、日建・宮本設計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12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) アリーナ床下地の検討

アリーナ床の鋼製下地については、提案された仕様が施設で要求された性能（耐荷重 5 t/m²等）を確保していることが確認できたため、提案内容を設計に**反映**

(2) メインアリーナ休館期間短縮の検討

提案では、休館期間が令和9年7月1日～令和10年1月31日までとなっており、基本設計時の工程計画より後ろに1ヶ月延長する工程計画であった。休館期間短縮に向けて工程の調整を行ったが、アリーナでの大型映像用ブドウ棚改修工事等の上部作業と床改修工事を同時に行うことは安全面の理由から避けたい、という判断から、休館期間短縮は困難となった。休館期間の短縮はできないが、休館期間の前倒しにより、令和10年1月下旬の施設運営に支障がでないよう工程計画を**見直し**

(3) 揚重機設置における検討

揚重機設置時の地盤への影響について検討を行い、平板載荷試験の結果により必要に応じて地盤改良を行うことを設計に**反映**

(4) 遮熱塗装の検討

サブアリーナの屋根塗装改修に遮熱塗料使用の提案があり、検討を行った結果、遮熱効果が期待でき環境負荷低減が図られることから設計に**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）
メインアリーナ	直接仮設	47,255,809	46,505,285	98.4%
	防水改修	9,108,351	8,319,455	91.3%
	屋根改修	40,925,114	36,140,361	88.3%
	外装改修	5,802,803	6,990,648	120.5%
	建具改修	16,545,480	12,773,768	77.2%
	内装改修	427,452,928	454,675,083	106.4%
	塗装改修	9,652,313	8,279,683	85.8%
	躯体改修	57,704,290	52,116,671	90.3%
	小 計	617,481,889	629,497,054	101.9%
サブアリーナ	直接仮設	35,433,796	32,563,822	91.9%
	外装改修	13,375,025	11,341,313	84.8%
	建具改修	189,977,432	192,839,608	101.5%
	内装改修	274,351,573	220,475,029	80.4%
	塗装改修	38,725,013	32,534,360	84.0%
	躯体改修	7,800,654	9,780,204	125.4%
	外構工事（屋外便所）	4,243,428	3,335,288	78.6%
	小 計	565,706,870	505,141,964	89.3%
直接工事費	合 計	1,183,188,759	1,134,639,018	95.9%
共 通 費		312,811,241	353,360,982	113.0%
工 事 価 格		1,496,000,000	≧ 1,488,000,000	99.5%

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)
メインアリーナ	電灯設備	334,517,284	345,551,196	103.3%
	動力設備	47,282,640	39,613,782	83.8%
	雷保護設備	310,000	221,558	71.5%
	受変電設備	383,652,600	357,072,176	93.1%
	通信設備	18,707,788	21,186,905	113.3%
	防災設備	34,004,520	28,947,859	85.1%
	中央監視制御設備	563,510	582,994	103.5%
	特殊設備	19,997,270	25,860,368	129.3%
	小 計	839,035,612	819,036,838	97.6%
サブアリーナ	電灯設備	98,205,648	83,867,442	85.4%
	動力設備	53,001,560	44,415,616	83.8%
	通信設備	15,663,919	19,500,116	124.5%
	防災設備	7,285,866	5,906,481	81.1%
	仮設工事	19,976,610	25,765,039	129.0%
	小 計	194,133,603	179,454,694	92.4%
直接工事費	合 計	1,033,169,215	998,491,532	96.6%
共 通 費		236,830,785	243,508,468	102.8%
工 事 価 格		1,270,000,000	≥ 1,242,000,000	97.8%

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）
メインアリーナ	直接工事費	空気調和設備	190,610,090	91.3%
		換気設備	19,788,441	91.0%
		自動制御設備	227,753,770	104.6%
		衛生器具設備	5,989,820	100.2%
		給水・排水・給湯設備	19,353,219	107.6%
		消火設備	24,310,000	100.8%
		その他	13,600,844	89.6%
	小 計	501,406,184	493,908,613	98.5%
サブアリーナ	直接工事費	空気調和設備	38,535,016	108.8%
		換気設備	14,244,426	96.5%
		自動制御設備	29,608,690	104.8%
		衛生器具設備	14,088,400	92.5%
		給水・排水・給湯設備	4,850,439	103.2%
		その他	5,088,450	95.7%
	小 計	106,415,421	109,601,289	103.0%
直接工事費	合 計	607,821,605	603,509,902	99.3%
共 通 費		158,378,395	153,990,098	97.2%
工 事 価 格		766,200,000	≧ 757,500,000	98.9%

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	1,183,188,759	1,134,639,018	95.9%
	共 通 費	312,811,241	353,360,982	113.0%
	工 事 価 格	1,496,000,000	1,488,000,000	99.5%
電気設備工事	直接工事費	1,033,169,215	998,497,532	96.6%
	共 通 費	236,830,785	243,508,468	102.8%
	工 事 価 格	1,270,000,000	1,242,000,000	97.8%
機械設備工事	直接工事費	607,821,605	603,509,902	99.3%
	共 通 費	158,378,395	153,990,098	97.2%
	工 事 価 格	766,200,000	757,500,000	98.9%
工 事 価 格	合 計	3,532,200,000	3,487,500,000	98.7%

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。