

## 価格等の交渉の結果

### ■ 第1回価格等の交渉の概要（平成28年8月26日）

- ・ 当初見積書等の受領  
→新国立競技場整備事業大成建設・梓設計・隈研吾建築都市設計事務所共同企業体（以下「事業者」という。）より、当初見積書等が提出され、内容を確認。

### ■ 第2回～第5回価格等の交渉の概要（平成28年8月26日、29日、30日、31日）

- ・ 工程計画・施工方法の妥当性確認  
→事業者よりフィールド工事を含む工程計画の説明を受け、妥当性を確認。
- ・ 事業費の妥当性確認  
→事業者より積算手法、過去事例との比較等を含めた主要部材（鉄骨、受変電設備、エレベーター等）の価格等の説明を受け、妥当性を確認。  
→JSCより契約書案・特記仕様書案・現場説明書案等を提示し、見積条件を確認。また、事業者の作成した図面と見積の整合性確認を行い、双方の見積の考え方に相違が見られた項目を適正化。  
→以上をふまえ、工事施工、設計意図伝達、工事監理業務のそれぞれの価格の妥当性を確認。

### ■ 第6回、第7回価格等の交渉の概要（平成28年8月31日、9月1日）

- ・ 見積条件の最終確認  
→第1回～第5回の協議事項を再確認し、要求水準に適合した見積条件のもと、提案事業費及び提案工期が遵守できることについて双方で合意。
- ・ 技術提案等審査委員会の調査審議内容の確認  
→委員会において調査審議された個別事項の内容確認。

### ■ 技術提案等審査委員会による調査審議

JSCと事業者との価格等の交渉のプロセスをチェックするため、価格等の交渉の前後に、技術提案等審査委員会で以下の項目について調査審議。

- ・ 価格等の交渉への対応方針及びこれに基づく交渉結果の妥当性
- ・ 特に確認すべき内容（技術提案時以降の変更内容、フィールド工事の工程、木材使用量、主要部材の価格の妥当性等）
- ・ 今後の維持管理に向けた考え方 等

## 価格等の交渉の結果について（詳細版）

### 1. 事業概要

#### (1)発注者

独立行政法人日本スポーツ振興センター（以下「JSC」という。）

#### (2)事業名

新国立競技場整備事業（第Ⅱ期）

#### (3)事業場所

東京都新宿区霞ヶ丘町（1番、2番、2番地先、3番、3番地先、4番、4番地先、5番、10番、10番地先及び15番に限る。）並びに渋谷区千駄ヶ谷一丁目（15番、15番地先、16番及び16番地先、17番に限る。）及び二丁目（33番、33番地先及び359番に限る。）

#### (4)事業内容

本事業は、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会のメインスタジアムとなる、新国立競技場を建設する事業である。

#### (5)事業概要

下記の施設の工事施工と、設計意図伝達及び工事監理業務。

- ・構造 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造他
- ・階数 地上5階 地下2階建
- ・延べ面積 193,987.50㎡
- ・建物高さ 47.35m
- ・建ぺい率 64.05%
- ・容積率 142.30%

#### (6)事業期間

契約締結日の翌日から平成31年11月30日まで。

## 2. 経緯

### (1) 契約相手方の選定方法

2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会にむけたスタジアム整備が求められているという事業の特殊性に鑑み、その整備期間を極力圧縮するため、設計・施工を一貫して行う公募型プロポーザル方式（設計交渉・施工タイプ）による公募を行うことが、新国立競技場整備計画再検討のための関係閣僚会議（以下「関係閣僚会議」という。）により決定された。これを受け、JSCにおいては、同方式により、技術提案書の審査を経て優先交渉権者の選定を行った。

### (2) 整備コストの上限額

関係閣僚会議において決定された「新国立競技場の整備計画」において、新国立競技場のスタジアム本体及び周辺整備に係る工事費の合計額を1,550億円程度、また、設計・監理等に係る関連経費を40億円程度とした。これを踏まえた本事業の公示においては、工事費の上限額を1,528億円（別途工事（施工前に先行実施する予定の関連工事）に係る費用の上限額22億円を除く）、設計・監理等費の上限額を40億円と設定するとともに、応募者が技術提案書において提示した提案事業費を最終的な上限額として設定することとした。

### (3) 契約相手方の選定体制

平成27年8月14日に開催された関係閣僚会議において、JSCによる事業のプロセスを点検する観点から、専門家による審査体制を構築するために「技術提案等審査委員会」（以下「委員会」と言う。）を設置することを決定し、発注者であるJSCは、公示前、技術審査段階、価格等の交渉段階等の各段階において、学識経験者7名により構成される委員会から意見を聴取するものとされた。

### (4) 契約者決定の流れ

本事業の優先交渉権者は、平成27年12月にJSCによる技術提案書の確認後、委員会による調査審議及び関係閣僚会議の点検を経て選定された。

JSCは優先交渉権者として選定された者と、平成28年1月29日に第I期事業契約（設計・施工技術検討）を締結した。

平成28年8月以降、第I期事業で実施された設計の内容等を基に、JSCと優先交渉権者との間で第II期事業に係る価格等の交渉を実施し、価格等の交渉のプロセスや交渉結果の妥当性について委員会による確認を受けた。この結果、要求水準に適合した見積条件のもと、提案事業費及び提案工期が遵守できる点

について合意した。さらに、関係閣僚会議による点検を受けた上で、今般、第Ⅱ期事業契約を締結することとなった。

### **3. 価格等の交渉の結果**

#### **(1) 価格等の交渉に係る技術提案等審査委員会(8月23日)**

JSCが優先交渉権者である新国立競技場整備事業大成建設・梓設計・隈研吾建築都市設計事務所共同企業体(以下「事業者」という。)との価格等の交渉に臨むにあたって留意すべき点等について委員会で調査審議を行った。この結果、以下について確認するよう委員会からJSCに伝達した。

- ・新国立競技場の整備計画や新国立競技場整備の基本的考え方を念頭に、価格も含めて国民が期待しているものに沿ったものとなっていること
- ・業務要求水準書で求めている範囲の中で、提案事業費及び提案工期が遵守されていること 等

#### **(2) 事業者とJSCによる価格等の交渉(第1回)(8月26日)**

事業者より、当初見積書、内訳書一式(以下「当初見積書等」という。)が提出され、事業費の総額や内訳の概要説明が行われるとともに、双方にて、今後の交渉プロセスを確認した。

#### **(3) 価格等の交渉に係る技術提案等審査委員会(8月26日)**

事業者より提示された当初見積書等及びそれらの根拠資料について、委員会で調査審議を行った。主な内容は以下のとおり。

- ・事業者より提示された全体工程表の内容について確認した結果、以下の指摘があった。
  - アスリートファーストの観点から、芝の養生を含めた適切なフィールド工事が実施できる工程となっているかを確認すること。
  - 今後、竣工前に行われる組織委員会等のオーバーレイ工事との工程が輻輳する可能性があることもふまえて、平成31年11月に完成させることができる点について、確認すること。
  - 工程の妥当性確認の観点から、建設作業員の確保についての考え方を確認すること。
- ・事業者より提示された当初見積書等の内容について、提案事業費の範囲内であることを確認した後、以下の指摘があった。
  - 技術提案以降のコスト管理の状況等について、積算根拠を含めて妥当性を確認すること。

- 木材の使用量、調達内容について確認すること。技術提案時からの使用量の増減も確認すること。
  - ・ JSC がこれまで実施してきた業務要求水準書への適合性の確認方法、事業費の妥当性の確認方法等について、その妥当性を確認した。
  - ・ 維持管理コストの抑制に配慮した設計が必要であり、これらを確認していく必要があるとの指摘があった。
  - ・ 木材の維持管理（外装、エントランス廻り等）、空の柱を含む植栽の維持管理等について、引き続き検討を進めるよう指摘があった。
- (4) 事業者と JSC による価格等の交渉（第 2 回）（8 月 26 日）
- ・ JSC から事業者に対して、委員会の調査審議結果を報告し、指摘事項等を速報にて伝達した。
  - ・ 事業者より、工程計画、施工方法についての説明が行われ、JSC においてその内容が妥当であることを確認した。
  - ・ 事業者より、提出された当初見積書等における積算手法についての説明が行われ、JSC においてその内容が妥当であることを確認した。
- (5) 事業者と JSC による価格等の交渉（第 3 回）（8 月 29 日）
- ・ JSC から事業者に対して、委員会からの指摘事項の詳細を提示し、次回の委員会の説明に必要であることから、今後回答内容を JSC に説明するよう指示した。主要な項目は以下のとおり。
    - 木材使用量と調達方法等について
    - 風の大庇のアルミルーバー変更に伴う金額の妥当性について
    - オーバーレイ工事(別途工事)等を含めた工程への影響について
    - 屋根工事とフィールド工事の輻輳とその影響について
    - 主要部材等の価格の妥当性について
    - 鉄骨の見積等、調達プロセスについて
  - ・ 「軒庇」、「特高受変電」「工事中のセキュリティガイドライン」について、JSC において図面と見積の整合性を確認し、妥当性を確認した。
  - ・ 「鉄骨」、「特高受変電」、「エレベーター」について、事業者より過去の実例との比較結果等が提示され、JSC において価格の妥当性を確認した。
- (6) 事業者と JSC による価格等の交渉（第 4 回）（8 月 30 日）
- ・ 「鉄骨」、「エレベーター」について、JSC において図面と見積の整合性確認を行い、妥当性を確認した。
  - ・ JSC において施工条件と見積の整合性確認を行った結果、図面表記の考え

方について、JSC と事業者の考え方に相違があったため、下水配管、既存杭等の撤去について図面に記載することで双方合意した。

## (7) 事業者と JSC による価格等の交渉 (第 5 回) (8 月 31 日)

- ・ 委員会からの指摘事項に対する事業者の回答内容について、事業者から JSC に説明が行われた。
- ・ 設計意図伝達及び工事監理の費用の根拠について、事業者より説明が行われ、JSC において内容の妥当性を確認した。
- ・ JSC より契約書案、特記仕様書案、現場説明書案等を提示し、見積条件を双方で確認した。
- ・ 「屋根鉄骨」の価格について、事業者より見積取得方法等についての説明が行われ、JSC においてその妥当性を確認した。
- ・ 事業者より事業費確認書についての説明が行われ、JSC においてその妥当性を確認した。
- ・ 図面と見積の整合性確認を行い、考え方に相違が見られた項目について確認し、図面表記等の修正を行うことで双方合意した。
- ・ 以上のほか、第 5 回価格等の交渉までの間に協議した事項について、双方にて見積条件として確認した。

## (8) 価格等の交渉に係る技術提案等審査委員会 (8 月 31 日)

JSC より第 1 回から第 5 回の価格等の交渉の経過、及び委員会からの指摘事項に関する事業者への確認結果について報告の上、以下のとおり委員会で調査審議を行った。

- ・ JSC が行った価格等の交渉について報告があり、これらのプロセスや交渉内容が妥当であることを確認した。
- ・ フィールド工事を含め、工期設定について妥当であることを確認した。
- ・ 技術提案時からのコスト管理の状況等について内容を精査し、提案された工事費内での設計となっていることを確認した。
- ・ 鉄骨部材や木材をはじめとする部材の調達方法に関する JSC の確認内容について、妥当性を確認した。
- ・ 技術提案からの変更点について、その内容、理由及びコストの妥当性を確認した。
- ・ その他、委員会からの指摘事項に対する回答内容について確認するとともに、事業者への申し送る内容について議論した。
- ・ 維持管理の観点は極めて重要であり、引き続きこれに配慮した設計を進めていくことの重要性について、委員から改めて指摘があった。

## (9) 事業者とJSCによる価格等の交渉（第6回）（8月31日）

- ・ JSCより委員会での審議結果及び申し送り事項について説明を行い、今後事業者においてこれらの申し送り事項に対応していくことを確認した。
- ・ これまでの交渉において合意した見積条件の修正内容等について、双方にて確認を行った。
- ・ 以上をふまえ、双方にて要求水準に適合しているものとして見積条件を確認するとともに、当該見積条件により、提案事業費及び提案工期が遵守できる点について合意した。

## (10) 価格等の交渉に係るJSCの臨時役員会の開催（9月1日）

- ・ 第1回～第6回までの価格交渉の結果、及び8月23日、26日及び31日の委員会の結果について報告を行った。
- ・ 以上を踏まえ、価格等の交渉内容について、JSCとして最終的に合意することについて、了承された。

## (11) 事業者とJSCによる価格等の交渉（第7回）（9月1日）

- ・ 第1回～第6回までの協議事項について双方にて確認した。
- ・ 価格等の交渉を通じて合意した見積条件の修正内容等について、双方にて最終確認を行った。
- ・ 以上について双方合意の上、これらの見積条件により提案事業費及び提案工期が遵守できる点について最終確認を行った。
- ・ 以上により価格等の交渉について最終合意に至った。

## **4. 価格等の交渉の結果を踏まえた契約手続等**

### (1) 価格等の交渉結果を踏まえた見積書の提出

- ・ 第7回の価格交渉による合意結果を踏まえ、9月15日、事業者より交渉結果を踏まえた見積書、内訳書一式（以下「改定見積書等」という。）が提出され、JSCにおいて、価格等の交渉の結果が反映された内容となっていることを確認した。

### (2) 見積合せ

- ・ 改定見積書等に基づき、JSCにおいて予定価格を作成した上で、9月29日、事業者と見積合せを実施したところ、事業者より提出された最終的な見積書に記載された事業費（以下「最終見積金額」という。）が、当該予定価格を下回った。

(3) 関係閣僚会議 (9月30日)

- ・ 事業者より提示された最終見積金額が提案事業費を超えていないことを含め、第Ⅱ期事業契約のプロセスが適切になされていることについて、関係閣僚会議の点検を受けた。

## **5. 契約相手方の決定**

- (1) 契約者：新国立競技場整備事業大成建設・梓設計・隈研吾建築都市設計事務所共同企業体
- (2) 第Ⅱ期事業契約締結日：平成28年10月4日
- (3) 契約金額： 150,494,490,000円  
うち、工事費 148,999,921,200円  
うち、設計・監理等費 1,494,568,800円