東彼杵町新庁舎整備事業

公募型プロポーザル審査結果及び
優先交渉権者等の決定

令和 8 年 10 月
長崎県東彼杵町

目次

第１　事業者選定の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
１　事業方式及び事業者選定方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
２　事業者選定の体制　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
３　審査の手順　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

第２　委員会による審査及び選定結果　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
１　参加資格審査　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
２　書類審査　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
(1) 提案上限価格の確認　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
(2) 基礎審査　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
３　提案審査　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
(1) 審査方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
(2) 技術提案評価　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
４　合計評価点　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
５　選定結果　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

第３　審査講評　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

第４　町による優先交渉権者等の決定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

第１　事業者選定の概要

１　事業方式及び事業者選定方針

本事業では、事業者の創意工夫、ノウハウ及び技術力等の高い専門性を活用するとともに、頻発する地震に備え、工期の短縮を図るため、設計施工一括発注方式（DB：Design-Build）を採用した。

また、事業者の選定に当たっては、公平性を確保するため、価格に加え、応募者の実績・体制及び技術提案を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うこととした。

２　事業者選定の体制

公募型プロポーザルの実施に当たり、本町は、公正かつ客観的な審査を行うため、学識経験者等で構成する「東彼杵町新庁舎整備事業に係る事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）を設置した。

委員会は、事業者選定基準に基づき、技術提案書、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を評価するとともに、実績・体制評価及び提案価格評価を含む合計評価点により、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

委員会の委員は、次のとおりである。

(1) 令和８年２月20日から令和８年３月31日

	氏名（敬称略）	所属・役職
委員長	大澤 裕次	長崎県立大学経営学部 国際経営学科 学科長・教授 （前 東彼杵町振興懇話会会長）
委員	李 桓	長崎総合科学大学工学部工学科 教授 （前 東彼杵町振興懇話会委員）
委員	齊藤 仁	元株式会社乃村工藝社　チーフディレクター （前 東彼杵町振興懇話会委員）
委員	森 英三朗	東彼杵町役場 建設課長

(2) 令和８年４月１日以降

	氏名（敬称略）	所属・役職
委員長	大澤 裕次	長崎県立大学経営学部 国際経営学科 学科長・教授 （前 東彼杵町振興懇話会会長）
委員	李 桓	長崎総合科学大学工学部工学科 教授 （前 東彼杵町振興懇話会委員）
委員	齊藤 仁	元株式会社乃村工藝社　チーフディレクター （前 東彼杵町振興懇話会委員）
委員	楠 優	長崎県県北振興局 建設部 建築課長

(3) 委員会の開催経過は、次のとおりである。

回数	日　程	主な議題
第１回	令和8年2月20日	募集要項、要求水準書及び事業者選定基準の確認
第２回	令和8年8月26日	審査及び評価方法の確認
第３回	令和8年10月15日	プレゼンテーション及びヒアリング、技術提案評価、優先交渉権者等の選定

3　審査の手順

参加資格の確認から優先交渉権者及び次点交渉権者の選定までの手順は、次のとおりである。

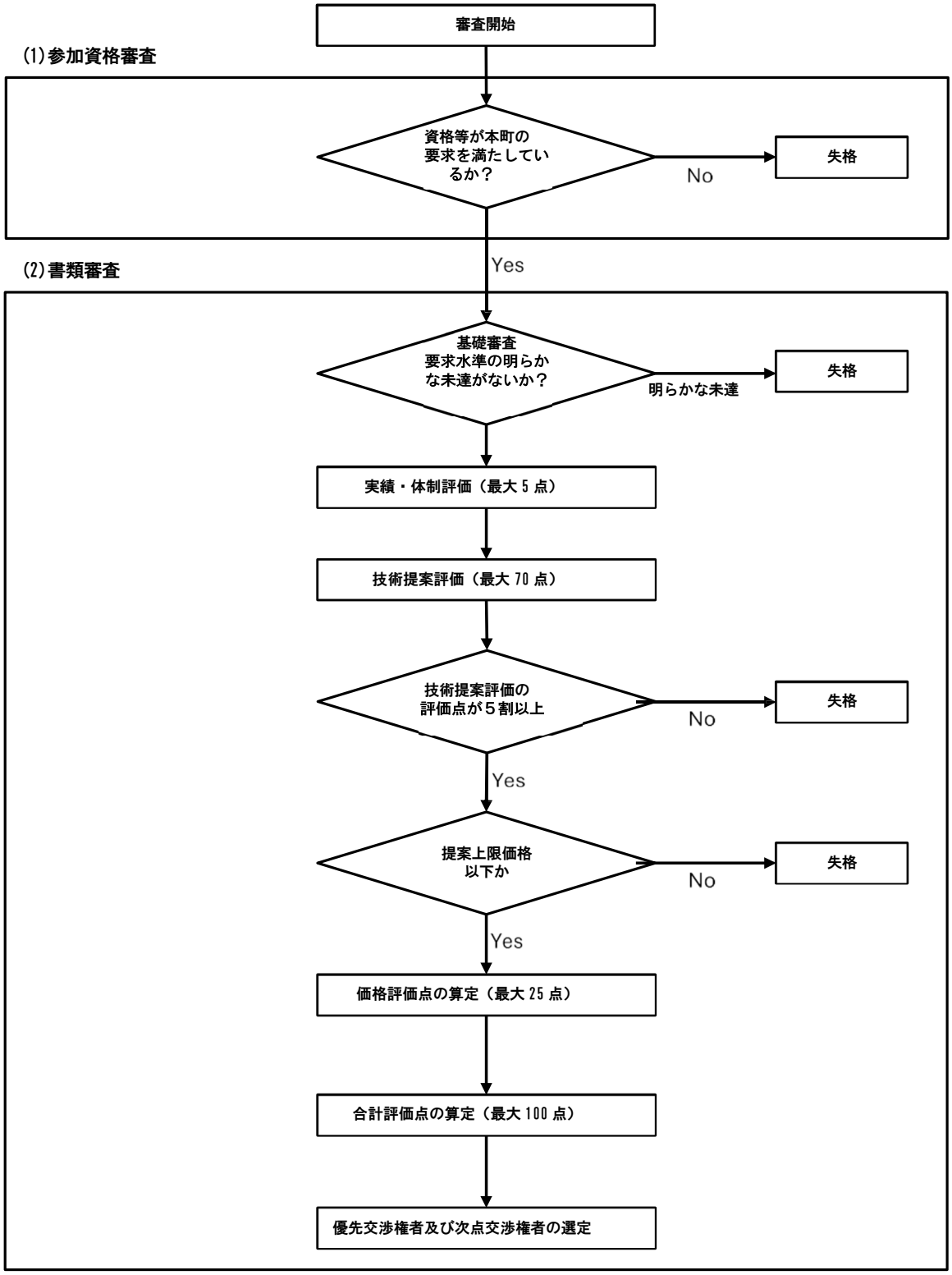


図　審査の手順

第２　委員会による審査及び選定結果

１　参加資格審査

5 グループの応募者から提出された参加表明書及び参加資格の確認に必要な書類を審査した結果、全ての応募者が募集要項に定める参加資格要件を満たしていた。

なお、以後の評価の匿名性を確保するため、グループ名及び企業名を伏せ、各グループを「グループ 125」から「グループ 129」までの呼称で取り扱った。

その後、グループ 128 及びグループ 129 から辞退届が提出されたため、以後の審査は、グループ 125、グループ 126 及びグループ 127 の 3 グループを対象として実施した。

２　書類審査

(1) 提案上限価格の確認

各応募者の提案価格を確認した結果、グループ 125 の提案価格が募集要項に定める提案上限価格を上回っていたため、同グループを失格とし、以後の審査及び評価は、グループ 126 及びグループ 127 の 2 グループを対象として実施した。

(2) 基礎審査

グループ 126 及びグループ 127 の提案内容に、要求水準書に示す要件への明らかな未達がないか確認した。その結果、いずれの提案内容も、要求水準書に示す要件を満たしていることを確認した。

３　提案審査

(1) 審査方法

グループ 126 及びグループ 127 の提案内容について、事業者選定基準に基づき、次に示す評価項目及び配点により、実績・体制評価、技術提案評価及び提案価格評価を行った。

評価項目		配点
実績・体制評価	企業実績	5.0
技術提案評価	A 業務全般	20.0
	B 設計業務	30.0
	C 建設業務	15.0
	D 工事監理業務	5.0
	（小計）	70.0
提案価格評価	提案価格	25.0
合　計		100

(2) 技術提案評価

事業者選定基準に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを踏まえ、技術提案書の内容を評価した。

なお、評価点は、評価項目ごとの配点に、次の評価区分に応じたウエイトを乗じて算出し、その平均点を技術提案評価とした。

評価区分	評価のウエイト
A：特に優れている	1.00
B：優れている	0.75
C：やや優れている	0.50
D：優れている点はあまりない（要求水準と同程度）	0.25

4　合計評価点

実績・体制評価、技術提案評価及び提案価格評価の各得点を合計した結果は、次のとおりである。

評価項目		配点	グループ	
			126	127
実績・体制評価	企業実績	5.0	4.0	5.0
技術提案評価	A 業務全般	20.0	10.8	12.2
	B 設計業務	30.0	17.5	17.5
	C 建設業務	15.0	5.6	11.2
	D 工事監理業務	5.0	2.1	3.1
	（小計）	70.0	36.0	44.0
提案価格評価	提案価格	25.0	24.8	25.0
合計		100	64.8	74.0

5　選定結果

実績・体制評価、技術提案評価及び提案価格評価を合計して算出した合計評価点に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を次のとおり選定した。

順位	選定区分	事業者名	合計 評価点
１位	優先交渉権者	梅村組グループ（グループ127）	74.0
２位	次点交渉権者	親和・イナヅマ・有馬・宮本・PAL デザインビルド共同企業体（グループ126）	64.8

第３　審査講評

審査対象となった各提案は、本事業の目的、基本理念及び基本方針を十分に踏まえ、本町が示した要求水準に応えるとともに、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた内容であった。

このうち、優先交渉権者として選定した梅村組グループ及び次点交渉権者として選定した親和・イナヅマ・有馬・宮本・PAL デザインビルド共同企業体の提案に対する講評を、次に示す。

■優先交渉権者（梅村組グループ）

分類	総評
業務全般	基本構想・基本理念を踏まえた明確かつ具体的なコンセプトに加え、マイルストーン管理に基づく全体工程計画と進捗管理の手法が評価された。また、地元企業の関心表明を踏まえ、実現が期待される地域連携の提案も評価された。
設計業務	基本構想・基本設計を踏まえつつ、将来の組織改編などにも柔軟に対応できる執務空間をはじめ、職員の執務しやすさに配慮した新たな提案が高く評価された。一方、だんだんプラザやくじら広場などの地域交流スペースについては、デザインの詳細について未確定な部分があるため、今後、町と十分に協議・調整を行うことを求める。
建設業務	騒音・振動対策、一般車両と工事車両の動線分離、近隣住民への周知など、周辺環境に配慮した具体的な施工計画と分かりやすい説明が高く評価された。
工事監理業務	設計変更協議会の設置による町との連携強化や、照査技術者による第三者の視点での確認など、関係者間の具体的な連携体制が評価された。

■次点交渉権者（親和・イナヅマ・有馬・宮本・PAL デザインビルド共同企業体）

分類	総評
業務全般	市場価格の変動を随時把握し、予算超過時にも対応する具体的なコスト管理や地元企業の活用による完成後の維持管理など、アフターサービスへの配慮が評価された。一方、基本理念を踏まえた独自のコンセプトや、全体工程計画における進捗管理の具体性については、優先交渉権者の提案と比べて差が見られた。
設計業務	基本設計を踏まえ、構造体・非構造部材・建築設備の耐震安全性を最上位の分類とする提案に加え、ヘリコプターによる支援活動を想定した配置計画や1階床のかさ上げなど、BCP（災害時の業務継続）に向けた工夫が高く評価された。
建設業務	仮設計画や工事中の周辺環境への配慮に関する記載が十分でなく、より具体的な施工計画の提案が望まれた。
工事監理業務	設計者と工事監理者を別会社とするなど、きめ細かな実施体制は評価されたものの、町との連携等については、より具体的で踏み込んだ提案が望まれた。

第４　町による優先交渉権者等の決定

本町は、委員会の選定結果を踏まえ、令和 8 年 10 月 20 日、次のとおり優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した。

決定区分	参加者名
優先交渉権者	梅村組グループ
次点交渉権者	親和・イナヅマ・有馬・宮本・PALデザインビルド共同企業体

なお、各グループの代表企業及び構成企業は、次のとおりである。

決定区分 （グループ名）	区分	企業名
優先交渉権者 （梅村組グループ）	代表企業	株式会社　梅村組
	構成企業	株式会社　和田設計
	構成企業	双峰設備　株式会社
	構成企業	宮本電機　株式会社
次点交渉権者 （親和・イナヅマ・有馬・宮本・PAL デザインビルド 共同企業体）	代表企業	株式会社　親和土建
	構成企業	株式会社　イナヅマ電気工事
	構成企業	株式会社　有馬建築設計事務所
	構成企業	株式会社　宮本建築設計事務所
	構成企業	株式会社　PAL 構造