

伊奈町役場新庁舎整備事業  
設計・施工一括発注に伴う公募型プロポーザル

審査結果報告書

令和6年8月

伊 奈 町

伊奈町役場新庁舎整備事業設計・施工一括発注に伴う公募型プロポーザル選定審査委員会は、伊奈町役場新庁舎整備事業に関して、優先交渉権者選定基準（令和5年12月13日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を報告します。

伊奈町役場新庁舎整備事業設計・施工一括発注に伴う  
公募型プロポーザル選定審査委員会  
委員長 柳澤 要

# 目 次

1	優先交渉権者の選定方法.....	1
	(1) 基本的な考え方 .....	1
	(2) 選定委員会の設置.....	1
	(3) 審査全体の流れ .....	2
	(4) 選定委員会の開催実績 .....	3
	(5) 優先交渉権者等の決定までの審査手順.....	4
	(6) 評価の方法 .....	5
2	選定までの経緯 .....	9
	(1) 参加資格確認（令和6年2月2日） .....	9
	(2) 共創対話（令和6年2月6日） .....	9
	(3) 技術提案書等の内容確認（令和6年5月30日） .....	9
	(4) 技術対話（令和6年7月5日） .....	9
	(5) VE提案の採否（令和6年7月10日） .....	9
	(6) 改善された技術提案書等の提出（令和6年7月23日） .....	10
	(7) 優先交渉権者の選定（令和6年8月2日） .....	10
3	審査講評 .....	13
	(1) 総合講評 .....	13
	(2) 個別評価 .....	13

## 1 優先交渉権者の選定方法

### (1) 基本的な考え方

本事業は、現庁舎の運営を継続しながら現地に新庁舎を建設するため、民間における高度な技術を活用することを目的として、「技術提案・交渉方式」（設計・施工一括タイプ）により優先交渉権者を選定するため、「技術提案」と「価格」について総合的に評価を行った。

### (2) 選定委員会の設置

優先交渉権者等の選定に当たり、伊奈町は、伊奈町役場新庁舎整備事業設計・施工一括発注に伴う公募型プロポーザル選定審査委員会設置要綱に基づき学識経験者及び行政関係者から構成される選定委員会を設置した。（「図表1 選定委員会の選定委員（敬称略・順不同）」参照）

選定委員会の審議事項は次のとおりである。

- ① 評価基準及び選定方法に関する事
- ② プロポーザルの審査に関する事
- ③ 優先交渉権者の選定に関する事。
- ④ その他必要な事項に関する事項

選定委員会は次の委員で構成され、選定委員会は、原則非公開とした。

【図表 1 選定委員会の選定委員（敬称略・順不同）】

① 令和 5 年 10 月 25 日～令和 6 年 3 月 31 日まで

委員名	職名	備考
上野 武	千葉大学 名誉教授	
勝又 英明	東京都市大学 名誉教授	副委員長
仲 綾子	東洋大学 福祉社会デザイン学部 人間環境デザイン学科 教授	
柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授	委員長
関口 大樹	伊奈町 副町長	※
石田 勝夫	伊奈町 企画総務統括監	※

※ 令和 6 年 4 月 1 日付け人事異動により変更

② 令和 6 年 4 月 1 日～伊奈町役場新庁舎整備事業に係る契約を締結する日まで

委員名	職名	備考
上野 武	千葉大学 名誉教授	
勝又 英明	東京都市大学 名誉教授	副委員長
仲 綾子	東洋大学 福祉社会デザイン学部 人間環境デザイン学科 教授	
柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授	委員長
秋葉 宏和	伊奈町 副町長	
秋山 雄一	伊奈町 企画総務統括監	

(3) 審査全体の流れ

審査は、参加資格の確認と、技術提案書に対する審査を行った。参加資格確認においては、参加資格確認申請書を事務局が確認し、提案参加者のうち、参加資格を有することが確認された者を技術提案書提出要請者として選定し、技術提案書等の提出を求めた。

なお、参加資格確認後、技術提案書提出要請者の本事業に対する理解をより深め、創意工夫を引き出し、技術提案の検討の方向性や具体化への一助となることを目的に、伊奈町及び伊奈町役場新庁舎整備事業設計・施工一括発注に伴う公募型プロポーザル選定審査委員会（以下「選定委員会」という。）の委員（以下「選定委員」という。）と技術提案書提出要請者により、共創対話を行った。

また、技術提案書提出要請者から提出された技術提案書及び V E 提案書等について、技術提案書の提案内容の理解を深めることと、提案の一部を改善する V E 提案に対して、伊奈町及び選定委員と技術提案書提出者による、技術対話を行い、V E 提案の採否判断を行った。伊奈町及び選定委員会は、技術対話の内容を踏まえた改善された技術提案書等の提出を求めた。

なお、改善された技術提案書等の提出までに行った共創対話及び技術対話の内容は、評価の対象としないものとした。

選定委員会において、改善された技術提案書について、プレゼンテーション・ヒアリング審査を踏まえて最終的な評価を行った。伊奈町は、選定委員会の評価結果に基づき、評価点が最も高い者を優先交渉権者、2番目に高い者を次点交渉権者として決定した。（「図表2 選定委員会の開催実績」、「図表3 審査の流れ」参照）

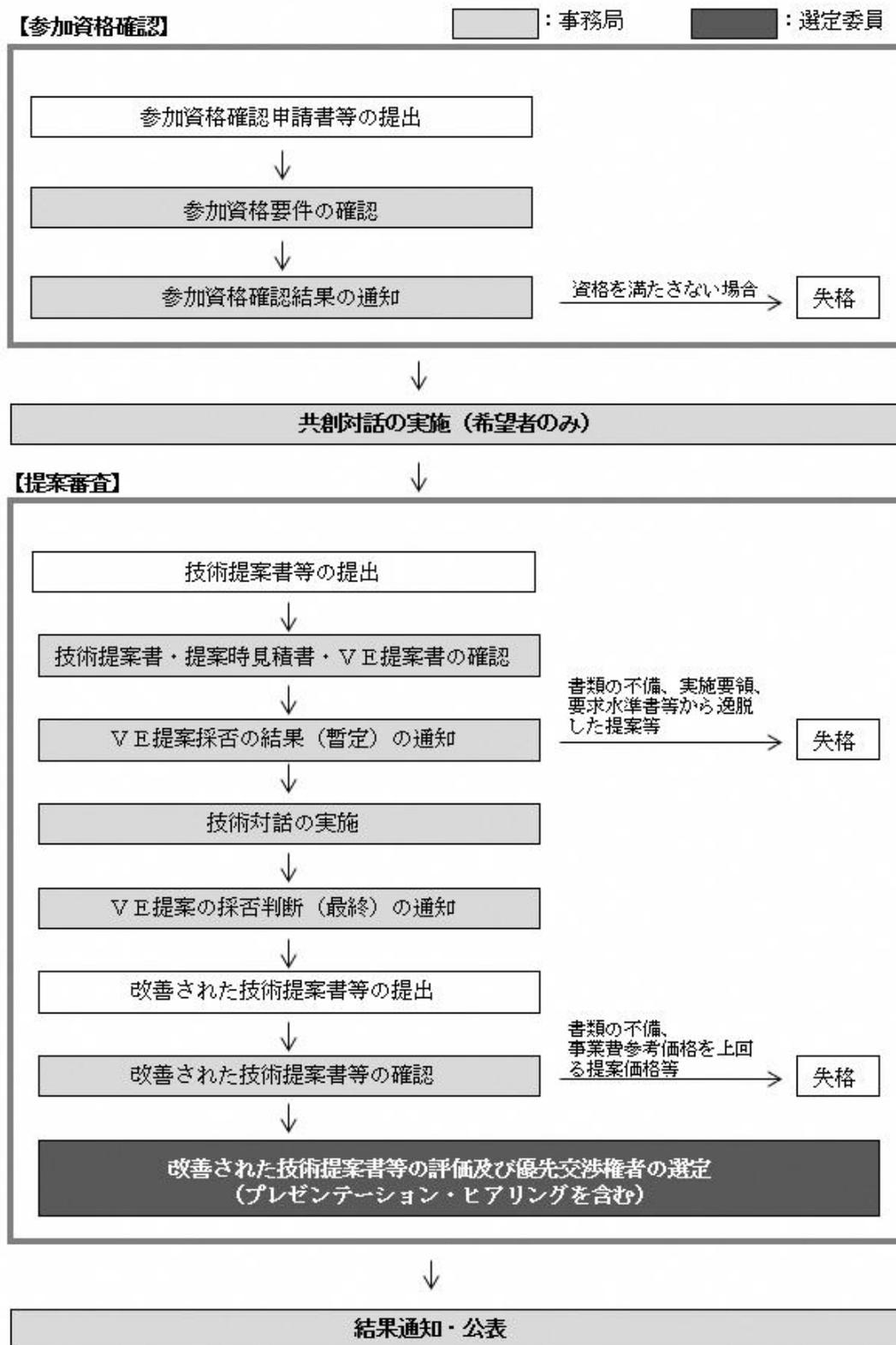
#### （4） 選定委員会の開催実績

【図表2 選定委員会の開催実績】

選定委員会	開催日	主な議事事項
第1回	令和5年10月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員長、副委員長の選任について</li> <li>・伊奈町役場新庁舎整備事業の概要について</li> <li>・事業者選定方法について</li> <li>・共創対話の開催日程について</li> </ul>
第2回	令和5年11月16日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施要領等の確認について</li> <li>・優先交渉権者選定基準の決定について</li> <li>・プレゼンテーション審査方法について</li> </ul>
第3回	令和6年2月6日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共創対話</li> </ul>
第4回	令和6年3月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレゼンテーションの進め方について</li> <li>・プレゼンテーション会場と日程について</li> <li>・審査方法について</li> </ul>
第5回	令和6年6月17日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・技術提案書等に対する確認事項一覧（案）について</li> <li>・VE提案採否結果（暫定版）（案）について</li> </ul>
第6回	令和6年7月5日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・技術対話</li> <li>・プレゼンテーション・ヒアリングについて</li> </ul>
第7回	令和6年8月2日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレゼンテーション・ヒアリングについて</li> <li>・優先交渉権者の選出</li> </ul>

(5) 優先交渉権者等の選定までの審査手順

【図表3 審査の流れ】



(6) 評価の方法

優先交渉権者の選定は、次の計算式により総合評価点が最も高い者とする。

総合評価点	=	技術評価点	+	地域貢献点 (A・B)	+	価格点
100 点満点	=	75 点満点	+	5 点満点	+	20 点満点

(ア) 技術提案書の評価

技術提案評価については、「図表4 技術提案評価項目」に示す評価の着眼点及び主な評価の視点に基づき、評価項目ごとに選定委員が改善された技術提案書の内容について「図表5 得点化基準」に従って得点を付与した。

配点ごとに選定委員の平均点を算出し、それらの合計点を技術評価点とした。

なお、平均点を算出する際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入した。

【図表 4 技術提案評価項目】

No	評価項目	評価の着眼点	主な評価の視点 (各項目について提案的的確性、具体性、実現性、 効果の視点から評価する)	配点	提案書 枚数 (A3 判)
1	業務の実施方針 とプロジェクト 取り組み体制 (設計・施工)	1-1 業務実施方針	・本事業推進における理解度 ・設計施工一括発注を生かした業務推進	6	1
		1-2 コミュニケーション能力	・事業パートナーとしての柔軟な対応力や調整力 ・ヒアリング等を通じた庁内関係者との合意形成		
		1-3 取り組み体制	・経験豊富な担当者配置 ・担当チームの特徴		
2	町民サービス、 執務環境の向上 に寄与する機能 性・効率性の高 い庁舎計画	2-1 機能性・効率性・柔軟性 の高い庁舎機能	・町民のアクセスしやすさ・使いやすさ・ プライバシーに配慮した庁舎の実現 (配置計画、機能配置等を含む) ・執務機能の効率化に配慮した庁舎の実現 ・将来の環境変化に対応できる配置や設備に配慮 した庁舎の実現 (DX化に伴う可変性などを含む)	8	4
		2-2 複合化による町民サー ビスの向上	・機能の複合化により、町民サービスの向上と 施設の合理化が図られた庁舎の実現 ・複合化された機能それぞれの利用条件に即した 施設計画(動線計画・セキュリティ計画を含む) ・機能の複合化を踏まえて、町民等が日常的に利用 したくなる庁舎及び複合化機能の実現 (屋内外を含めた、日常からイベント時まで活用でき る空間づくり)	12	
		2-3 「伊奈町らしさ」や居心 地が良く親しみを感じら れる空間・仕掛けづくり	・町の魅力や歴史・文化、地域の活力を発信できる 空間づくり ・だれもが訪れたいくなるような環境と、 賑わいやコミュニティの創出に繋がる庁舎の実現 ・町の歴史や文化を踏まえた未来に繋がる庁舎の あり方 ・設計・建設プロセスにおける仕掛けづくり(町民参 加型のワークショップ等、町民等を設計・建設プロ セスに巻き込む提案を含む)	12	
3	防災・防犯拠点 機能を備えた庁 舎計画	災害対策・安全対策	・BCP対応等 ・災害時の防災拠点としての機能等 ・情報セキュリティの確保	7	1
4	環境に配慮した 庁舎計画	4-1 LCC縮減	・建物の維持管理、省エネ対策等のLCC縮減 ・再生エネルギーの活用や、CASBEE、ZEB等の 環境指標への対応 (定量的効果が得られる提案を評価する)	10	1
		4-2 脱炭素社会への取り組み	・SDGs・脱炭素化等、持続可能な社会への 取り組み(工事段階、運用段階含む) ・木質化・木材利用の促進 (定量的効果が得られる提案を評価する)		
5	工程計画(設 計・施工)	工程管理	・発注者の意思決定に配慮した適切な工程計画 ・工期短縮に向けた提案	5	1
6	施工計画	安全管理・近隣配慮	・合理的で実現可能性の高いローリング計画 ・既存敷地内での工事における安全性への配慮 ・既存庁舎までの来庁者の動線や駐車場の配慮 ・近隣住民や、周辺道路の交通状況への配慮	5	1
7	品質確保とコス トコントロール	7-1 品質確保	・品質確保に向けた工事監理体制、施工管理体制等	5	1
		7-2 コストコントロール	・設計・工事期間を通じて、提案時の価格を維持 する取り組み手法		
8	その他の提案		・「その他の自由提案」において、 本事業において有益・有効と判断される応募者 のノウハウ・固有技術を活用した具体的な 提案が行われた場合に加点する	5	
小計				75	10

【図表 5 得点化基準】

評価	評価の意味	得点化方法
A	具体的な提案があり、かつ内容が特に優れている	配点×1.00
B	具体的な提案があり、かつ内容が優れている	配点×0.70
C	具体的な提案があり、特に優れた内容ではない	配点×0.40
D	要求水準は満たしているが、具体的提案ではない	配点×0.00

(イ) 地域貢献に対する評価

以下の2項目について、得点を付与した。

地域貢献点	=	地域貢献点A	+	地域貢献点B
5点満点	=	1点満点	+	4点満点

① 地域貢献点A

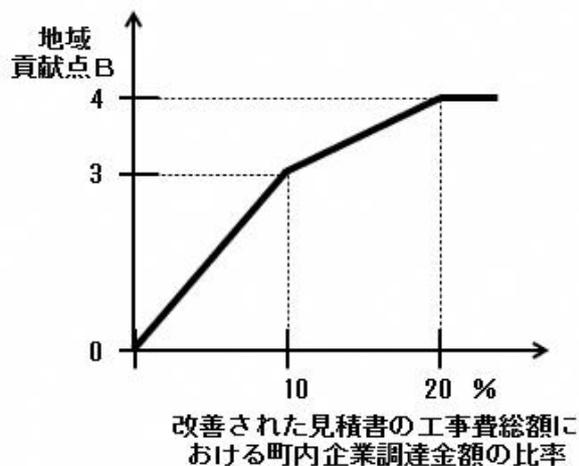
施工業務に当たる者の構成員に市内に本店を有する建設事業者を含めた場合に1点を付与した。

② 地域貢献点B

町内事業者に直接発注する下請発注額及び資材発注額、町内建設事業者以外の業種への発注額（業務委託や物品購入等）の合計額について、以下の算定式に基づき評価した。

町内調達率 a (%) と地域貢献点 B との関係は、以下の通りとする。	
a (%) = 町内事業者への発注提案金額 / 改善された提案時見積書における 工事費総額	
a=0~10%未満	: B=a×3/10
a=10~20%未満	: B=3+ (a-10) ×1/10
a=20%以上	: B=4

町内調達率と地域価格点のイメージは、以下の通りである。



- ・提案金額の算定範囲は、以下の通りとした。
  - ① 町内事業者に対する下請発注額  
施工体制台帳に記載する全ての下請契約を対象とするが、町内下請事業者同士が重層関係にある場合は、上位層への発注額のみを対象とした。
  - ② 町内事業者に対する資材発注額  
町内事業者に直接発注する建設資材のみを対象とした。
  - ③ 町内建設事業者以外の業種への発注額（業務委託や物品購入等）
- ・町内事業者とは、事業所（本店、支店、営業所、店舗など）が伊奈町の住所を有し、当該住所を確認できるものとした。
- ・特定建設工事共同企業体の元請受注額は対象外とした。
- ・「②」「③」については、受注者が直接町内事業者に発注するものを対象とし、下請事業者が発注するものは含めないものとした。

(ウ) 提案時見積書の評価

技術提案書提出者から提案された価格について、発注資料で示す前提条件が正確に反映されているかを確認したうえで価格点を算出した。

価格点は、改善された提案時見積書の価格（総額）を次の算式により換算し、得点を付与した。

$\begin{aligned} & \text{当該技術提案提出者の価格点} \\ & = 20 \times (\text{技術提案書提出者の最低価格} / \text{当該技術提案書提出者の価格}) \end{aligned}$
---

## 2 選定までの経緯

### (1) 参加資格確認（令和6年2月2日）

事務局は、3グループから参加資格確認申請書の提出を受け、全ての提案参加グループが実施要領等に示す参加資格要件を有していることを確認した。

3グループを技術提案書提出要請者として選定し、技術提案書等の提出を求めた。

### (2) 共創対話（令和6年2月6日）

共創対話は、技術提案書提出要請者のうち、実施を希望する者に対して行い、技術提案書提出要請者3グループからの希望により実施した。

共創対話の実施の有無やその内容により、技術提案書提出要請者間の優劣が生じることがないように、公募資料の変更に関わる内容は、共創対話における協議結果として公表するなど、選定委員会として、公平性の確保に十分留意して実施した。また、本共創対話の実施内容は、評価の対象とせず、審査には影響を及ぼさないことを選定委員会にて確認した。

### (3) 技術提案書等の内容確認（令和6年5月30日）

事務局は、技術提案書提出要請者3グループから提出された技術提案書等が実施要領に基づき、書類の不備がなく提出されていること及び、技術提案書等に記載された内容が、以下の①及び②に示す基礎審査項目を満たしていることを確認した。

① 要求水準の未達が無いこと

② 実施要領及び様式集に示す提案書の作成に関する条件に対して逸脱していないこと

### (4) 技術対話（令和6年7月5日）

技術対話は、技術提案書提出者との意思疎通を図る場でもあり、技術提案書提出者の固有の提案に直接関わる内容になることが想定されたため、技術提案書提出者ごとに実施した。また、技術提案書提出者間の優劣が生じることがないように、選定委員会として、公平性の確保に十分留意して実施した。なお、本技術対話の実施内容は、評価の対象とせず、審査には影響を及ぼさないことを選定委員会にて確認した。

### (5) VE提案の採否（令和6年7月10日）

事務局は、提出されたVE提案の採否を検討し、その結果（暫定）を技術対話に先立って令和6年6月24日に技術提案書提出者に通知した。その際、直ちに採否の判断が困難項目や、提案の内容の一部を改善することで、より優れた提案になる

と認められる項目、一部の不備を解決できると判断した提案については、採否の判断を保留し、技術対話を通じて、技術提案書提出者に内容を確認し、技術提案書提出者が改善できる機会を設けることとした。

V E 提案の採否は、技術提案書提出者の権利、競争上の地位及び正当な利益を害することを防ぐため、技術提案書提出者の V E 提案ごとに判断し、個別に通知するものとした。

事務局は、技術対話後、令和 6 年 7 月 10 日に、各 V E 提案の採否判断の最終結果を技術提案書提出者に通知した

**(6) 改善された技術提案書等の提出 (令和 6 年 7 月 23 日)**

事務局は、技術提案書提出者から提出された改善された技術提案書等の書類が実施要領に基づき、書類の不備がなく提出されていること及び、指定した様式に必要な事項が記載されていることを確認した。

また、事務局は、改善された提案時参考見積書に記載された「見積金額」が、実施要領に記載した「事業費参考価格」を超えていないことを確認した。

なお、技術提案書提出以降に、技術提案書提出者のうち 1 グループから辞退届が提出されたため、改善された技術提案書等は、2 グループからの提出となった。

**(7) 優先交渉権者の選定 (令和 6 年 8 月 2 日)**

**(ア) 技術提案書の審議**

選定委員会で実施した改善された技術提案書の審議における審査結果は、「図表 6 技術評価点」のとおりとなった。なお、審査の公平性を確保するため、技術提案書提出者は匿名により審査を行った。

【図表 6 技術評価点】

	満点	Bグループ	Cグループ
1 業務の実施方針とプロジェクト取り組み体制（設計・施工）	6	3.30	4.20
2-1 機能性・効率性・柔軟性の高い庁舎機能	8	4.00	6.80
2-2	12	6.00	10.20
2 複合化による町民サービスの向上			
2-3 「伊奈町らしさ」や居心地が良く親しみを感じられる空間・仕掛けづくり	12	6.60	9.60
3 防災・防犯拠点機能を備えた庁舎計画	7	4.90	4.55
4 環境に配慮した庁舎計画	10	6.00	6.50
5 工程計画（設計・施工）	5	3.25	3.00
6 施工計画	5	3.25	3.00
7 品質確保とコストコントロール	5	3.75	3.50
8 その他の提案	5	3.00	3.25
合計	75	44.05	54.60

(イ) 総合評価

技術評価点と、事務局にて算出した地域貢献点、価格点を合計した総合評価点は「図表 7 総合評価点」のとおりとなり、同日、選定委員会より伊奈町への報告を行った。

【図表 7 総合評価点】

	満点	Bグループ	Cグループ
技術評価点 (①)	75	44.05	54.60
地域貢献点 A	1	1	0
地域貢献点 B	4	1.01	3.25
地域貢献点(A+B) (②)	5	2.01	3.25
価格点 (③)	20	20.00	20.00
総合評価点 (①+②+③)	100	66.06	77.85

(ウ) 優先交渉権者の選定

事務局より、1位となったグループについて、優先交渉権者の構成員を公表した。  
なお、2位となった次点交渉権者については、事業者名などの公表は行わない。

**(優先交渉権者) : C グループ**

(代表者)	佐藤工業株式会社 埼玉営業所
(施工業務に当たる者)	佐藤工業株式会社 埼玉営業所
(設計業務に当たる者)	株式会社 佐藤総合計画
(工事監理業務に当たる者)	株式会社 佐藤総合計画

**(次点交渉権者) : B グループ**

### 3 審査講評

#### (1) 総合講評

本事業は、施設の老朽化や耐震性不足の現庁舎を建て替えるため、現庁舎の運営を継続しながら、現地に新庁舎を整備する事業である。災害時の防災拠点機能、より良質な町民サービスの提供及び図書館機能の併設等による新たな賑わい創出が求められており、昨今の建設費高騰等の状況を踏まえて、高い設計力と、事業予算内で建設する高度な施工技術力が求められることから、設計・施工一括発注方式が採用された。

技術力が高く、実績豊富な3グループから参加資格確認申請書等が提出され、そのうち2グループから改善された技術提案書等が提出された。

各グループの提案はいずれも本事業の目的を十分に理解し、伊奈町らしさを提案に昇華したものであった。同時に、品質・コスト・スケジュールのバランスを実現させるため、多くの検討と労力を重ねてきたことが読み取れる提案であり、設計・施工一括発注を踏まえ、各グループの強みが活かされた提案がなされた。また、設計事務所と建設会社による協業や女性技術者の関わりなど、多様な視点・ノウハウを活用する工夫が見られた。

最終的な評価結果として、価格点は2グループに差はなく、技術評価点及び地域貢献点の高かったCグループが、総合評価点で最も高い者となり、優先交渉権者に選定された。

なお、地域貢献点Aは、構成員に町内の建設事業者を含めた場合に評価し、地域貢献点Bは、町内事業者への直接発注額を評価基準に基づき点数を付与したものである。

#### (2) 個別評価

##### (ア) 優先交渉権者

- ・庁舎機能と図書館機能の融合に積極的に取り組み、本事業の目的に合致した計画が評価された。図書館との複合化について、各施設の利便性だけでなく、子どもたちにとっても、居心地の良い空間を実現することで、次世代に繋げる視点・空間が高く評価された。
- ・プレゼンテーション・ヒアリングでの対応や庁舎及び図書館の経験等から、今後の設計業務以降の事業推進パートナーとして信頼できると判断された。
- ・1階伊奈ギャラリーとソトニワ（ひろば）の関係性など、屋内外の繋がりによる賑わい創出や、庁舎・図書館への動線を適度に融合させる計画により施設の利用促進に資する効果が高く評価された。
- ・また、歩車分離などの機能性に配慮された外構計画が評価された。
- ・環境に配慮した庁舎として、ZEB Ready の達成とともに、自然エネルギーを積

極的に採用する手法や、施設利用者の健康性や快適性にも考慮した CASBEE WO（ウェルネスオフィス）(S) ランクを実現する提案が評価された。

- ・子育て、子育ちの視点からも、関係する各機能の配置計画等が十分に検討されており、賑わいと静かな空間を効果的に繋ぐ計画が評価された。
- ・吹き抜けや大きな開口部により開放的な庁舎が提案されている一方で、空調負荷やガラス面の清掃などの管理方法を設計段階で精査する必要があるとの意見が出された。
- ・建設費が高騰している現状において、提案金額を遵守しながら提案内容を実現するためには、設計段階から施工チームが積極的に関わるなど対応が期待される。

#### (イ) 次点交渉権者

- ・低層に抑えた計画であり、庁舎機能と図書館機能をそれぞれ明確なゾーニングとし、セキュリティ計画や利用者の利便性を考慮した提案であった。しかし、プロムナードの位置づけや効果が曖昧なことや、明確なゾーニングに力点を置いたために複合化のメリットが活かされていないのではないかと意見が出された。また、それらにより、庁舎の職員エリアのレイアウトや災害対策本部の配置等に使い勝手上的課題があるとの意見が出された。
- ・円形とした執務空間は将来の可変性や視認性に配慮されていたものの、具体的な職員の動線や会議室の使い勝手について懸念があるとの意見が出された。
- ・環境に配慮した庁舎として、ZEB Ready の達成とともに、高効率な設備の選択や風量制御等の工夫がみられ、ランニングコストの低減についても実現性の高い提案が評価された。
- ・工程計画において、意思決定時期の明示や、先行発注等が十分に検討されており、提案の実現性が評価された。
- ・施工計画において、近隣や通行者に配慮した工事ゲートの設置や敷地周囲だけでなく周辺道路への渋滞防止の配慮など、信頼性の高い提案が評価された。
- ・事業予算内に収めるため、免震機構、基礎形状、外装材の選択等において合理的な計画が提案され、それに対する工夫や取組意欲は評価された。

今後、優先交渉権者には、設計・施工一括発注のメリットを活かして、事業費及び工期を遵守しながら、設計・施工段階のワークショップ等を通じて得た意見等を踏まえ、使われ方等の運営面にも配慮した計画づくりと、伊奈町の未来に繋がる新庁舎整備を実現することを期待する。

終わりに、本プロポーザルの関係者の皆様及び真摯に御提案いただきました応募者の皆様には、心から感謝し敬意を表するとともに、本事業の成功を心から期待申し上げます。