

(お知らせ)

平成30年 1月25日  
京都市都市計画局  
〔担当：住宅室すまいまちづくり課〕  
〔電話：222-3663〕

## 京都市八条市営住宅団地再生事業における落札者の決定と提案内容について

京都市では、京都市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、老朽化した市営住宅団地の再生により、住宅セーフティネットを充実させるとともに、団地内外の活性化を図っています。

八条市営住宅につきましては、PFI手法（BOT方式）によって、全棟の建替えとともに、敷地の一部を有効活用して民間の住宅や施設の整備を行うため、平成28年11月に、附属機関として学識経験者等で構成した京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置し、落札者の決定に向けて審議を行ってまいりました。

この度、特定調達契約（WTO）に係る総合評価一般競争入札を実施したところ、2者から御応募（入札期間：平成29年6月30日から10月27日まで）をいただき、平成29年12月19日に開催された検討委員会による提案内容と入札価格の審査を経て、同年12月26日に、同委員会から審査結果に関する答申を受けました。

この答申を踏まえ、平成30年1月18日に、HIM八条住宅団地再生共同事業体を落札者に決定しましたので、お知らせします。

### 記

#### 1 落札者の名称

HIM八条住宅団地再生共同事業体

#### (構成員)

(株)長谷工コーポレーション（代表事業者、設計・建設・移転支援業務担当）

(株)市浦ハウジング&プランニング（設計・工事監理業務担当）

(株)カノンアソシエイツ（工事監理業務担当）

(株)長谷工コミュニティ（維持管理業務担当）

名鉄不動産(株)（付帯事業用地活用業務担当）

## 2 落札者の入札価格

### (1) 事業費

4,581,400,000円（消費税抜）

### (2) 土地売買代金

1,133,300,000円（消費税対象外）

## 3 落札者の主な提案内容（別紙「施設イメージ」を参照）

### (1) 市営住宅（新棟）等の整備

市営住宅を建て替えるとともに，公園を整備し，周辺道路を6mに拡幅する。

#### ア コンセプト

- 敷地を一体的に活用し，施設整備と地域コミュニティ活性化の取組を併せて「一つのまち」をつくる。
- ユニバーサルデザインに配慮し，可変性と快適性を高めたプランニングにより，長期間有効活用できるストックを形成する。

#### イ 住戸数

230戸

（内訳）

住戸面積（間取り）	住戸数
35㎡住戸（1DKタイプ）	84戸
45㎡住戸（1LDK又は2DKタイプ）	116戸
60㎡住戸（3DKタイプ）	30戸

#### ウ 施設規模

施設名	施設規模
市営住宅（新棟）	地上7階建て，延床面積11,722.31㎡
公園	997.79㎡

## (2) 入居者の移転支援

民間賃貸マンション等への仮移転や新棟への戻り移転を支援する。

### ア 移転促進の工夫

入居者との信頼関係を築き、希望に沿った仮住居の紹介が効率よくできるよう、担当者を常駐させた現地支援センターの開設や仮住居の内覧会を開催する。

### イ 入居者負担の軽減

新棟の建設時に当初予定していた6, 7号棟に加えて5号棟や集会所を存置し、工事期間を短縮するとともに、仮移転の対象人数を減らすことにより、入居者の負担を軽減する。

## (3) 市営住宅（新棟）の維持管理

新棟完成後10年の間、市営住宅の点検や設備の保守管理等を行う。

### ア 維持管理の体制

建物や設備の保守管理・点検の専門業者と連携するとともに、代表事業者がサポートする体制を構築して、着実に事業を遂行する。

## (4) 付帯事業用地の活用

若年層世帯や子育て世帯等と呼ばれ込む住宅や施設を整備するとともに、コミュニティ活性化の取組を行う。

### ア 施設用途

ファミリー向け分譲マンション

### イ 用地面積

4,110.50㎡

### ウ 住戸数（住戸面積）

102戸（住戸面積：約66～81㎡）

### エ 施設規模

地上7階建て、延床面積 7,928.31㎡

### オ その他施設

集会所の一角に、コミュニティ施設として「まちライブラリー」を設置する。

※ 「まちライブラリー」とは、みんなで持ち寄った本でつくる私設の図書館で、本の貸出しやイベントをきっかけに、コミュニティ形成を図る取組である。全国で480箇所が運営されている。

#### 4 審査の概要

落札者決定基準に基づき、入札参加資格の確認に関する「第1次審査」と、提案と価格の評価に関する「第2次審査」の2段階で審査を実施した。

##### (1) 第1次審査（入札参加資格の書類審査）

書類確認により、2者の入札参加資格（事業実績や資格の有無など）を審査した結果、共に参加資格を有していることを確認した。

##### (2) 第2次審査（提案書等のプレゼンテーションとヒアリングによる審査）

2者から施設整備計画等の提案に関するプレゼンテーションを聴取し、ヒアリングを行ったうえで審査した結果は、次のとおりであった。

##### ア 各入札者の得点

入札者名	H I M八条住宅 団地再生共同事業体	吉村建設工業 グループ
総合得点	1 6 3 . 1 点	1 4 3 . 9 点
(得点の内訳)		
提案内容（1 2 0 点満点）	8 3 . 1 点	7 5 . 6 点
価 格（ 8 0 点満点）	8 0 . 0 点	6 8 . 3 点

##### イ 評価の概要

###### (H I M八条住宅団地再生共同事業体の提案)

主に次の提案が評価され、総合得点が1位であった。

- ・ 事業計画において、団地内に入居者の移転に関する支援センターを設け、移転開始から本移転まで一貫して担当する専門スタッフを常駐させるなど明確な実施体制が示され、資金調達についても無理のない範囲で自己資金を活用する計画が示されたこと。
- ・ 施設整備計画において、ユニバーサルデザインに配慮し、車いすの利用を想定して水回りスペース等にゆとりを持たせるなど、快適性や利便性の高い計画が示されたこと。
- ・ 市営住宅の広場や公園を介し、市営住宅と分譲マンションが一体的に配置されるなど、まちづくりへ配慮した計画が示されたこと。
- ・ 地域産材（みやこ杣木）を積極的に使用する、市内経済へ配慮した計画が示されたこと。
- ・ 他の入札者よりも事業費が安く、土地売買代金が高かったこと。

###### (吉村建設工業グループの提案)

主に次の提案が評価され、総合得点が2位であった。

- ・ 施設整備計画において、災害時の施設利用を想定し、防災用井戸を整備するなど、安心、安全の確保に配慮した計画が示されたこと。
- ・ 市内企業の技術力を積極的に活用する、市内経済へ配慮した計画が示されたこと。

<審査項目別の得点> ※2者の評価を比較して、高い方を太枠で囲んでいる。

審査項目	主な審査の視点	配点	入札者名	
			HIM 八条住宅 団地再生共同事業体	吉村建設工業 グループ
<b>総合得点</b>		<b>200</b>	<b>163.1</b>	143.9
事業計画		<b>15</b>	<b>11.4</b>	8.8
	事業の実施体制の妥当性	5	3.6	3.0
	事業スケジュールの妥当性	5	3.6	3.2
	資金調達計画の妥当性	5	4.2	2.6
施設整備計画		<b>40</b>	<b>28.0</b>	26.0
	快適性及び利便性の確保	15	11.4	10.2
	安心、安全の確保	5	3.0	3.2
	環境・景観への配慮	10	6.8	6.8
	安全対策	5	3.0	2.8
	維持管理の工夫	5	3.8	3.0
移転の支援		<b>15</b>	<b>11.2</b>	10.4
	移転促進の工夫	10	7.6	7.2
	入居者負担への配慮	5	3.6	3.2
団地内外の活性化		<b>20</b>	<b>13.2</b>	10.8
	コミュニティ形成への配慮	10	6.4	5.6
	まちづくりへの配慮	10	6.8	5.2
市内経済への配慮		<b>20</b>	12.7	<b>13.8</b>
	地域産材の活用（量）	5	5.0	0.4
	市内企業の技術力の活用（量）	10	4.9	10.0
	上記以外の評価	5	2.8	3.4
総合評価		<b>10</b>	<b>6.6</b>	5.8
	先進性や発展性、独自性	5	3.6	3.0
	提案のバランス	5	3.0	2.8
価格		<b>80</b>	<b>80.0</b>	68.3

## 5 今後の予定

時期	内容
平成30年 5月	本契約を締結（市会に契約議案を提案）
6月	入居者の仮住居への移転を開始
平成31年 6月	市営住宅（新棟）の建設工事に着手
平成32年10月	市営住宅（新棟）の完成、維持管理を開始
11月	入居者の新棟への入居を開始
平成33年12月	公園等及び分譲マンションの整備工事に着手
平成34年 2月	公園等の完成
平成35年 5月	分譲マンションの完成

## 施設概要等について

## 1 施設概要

## (1) 施設名称

八条市営住宅（建設後51年～55年が経過）

## (2) 所在地

京都市南区唐橋平垣町24番地

## (3) 敷地面積

11,954.82㎡（本事業で道路を拡幅する前の面積）



## 2 検討委員会の委員構成（五十音順，敬称略）

氏 名	所 属
天野 広一	南区唐橋自治連合会 会長
黒木 幹雄	京都府建築士会 常任理事 株式会社アーキネット京都1級建築士事務所 代表
高田 光雄 (委員長)	京都美術工芸大学工芸学部建築学科 教授
室崎 千重	奈良女子大学研究院生活環境科学系 講師
山田 陽子	公認会計士，税理士 山田陽子事務所 所長

## 3 これまでの経過

時 期	内 容
平成28年11月11日	検討委員会を設置
平成28年12月 ～平成29年 4月	検討委員会の開催（計3回） （審議内容：事業手法や評価基準等の検討）
6月30日	入札公告（入札期間4箇月）
10月5日～11日	第1次審査提出書類を受付
10月27日	第2次審査提出書類を受付・開札
12月19日	検討委員会の開催・入札者提案の審査
12月26日	検討委員会から審査結果に関する答申を受領

## 施設イメージについて



上空（敷地南東側）から見た施設全体のイメージ



市営住宅の広場から公園を見た施設イメージ