

京都市八条市営住宅団地再生事業における
落札者の決定に係る審査講評

平成30年 3月

京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会

<目 次>

1	審査の講評に当たって	1 ページ
2	検討委員会の開催経過等	1 ページ
3	審査の結果	
	(1) 審査方法	2 ページ
	(2) 審査の結果	2 ページ
4	定性評価の講評	
	(1) 事業計画	3 ページ
	(2) 施設整備計画	3 ページ
	(3) 移転の支援	4 ページ
	(4) 団地内外の活性化	5 ページ
	(5) 市内経済への配慮	5 ページ
	(6) 総合評価	5 ページ
5	総評	6 ページ

<参考>

○	京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会の委員名簿	7 ページ
---	---------------------------	-------

1 審査の講評に当たって

京都市八条市営住宅団地再生事業（以下「本事業」という。）は、京都市市営住宅の団地再生事業の一つとして、市営住宅や公園等の整備とともに、敷地の一部を有効に活用して民間の住宅や施設を整備するものである。

本事業の目的は、多様な世代が安心、快適に暮らせる住宅を供給し、市営住宅のみならず、地域にとっても良質な環境を整備することにより、地域の人口増やコミュニティバランスの向上、次世代の居住促進を図り、住宅セーフティネットの充実とともに、団地内外の活性化に資することである。

本事業の入札に参加する事業者には、本事業の要求水準書に掲げる事業目的や基本方針を踏まえた提案が求められた。

京都市は、平成29年6月30日に入札公告を行い、同年10月に2者から第1次審査提出書類を受領し、入札参加資格の確認を行った。その結果、2者ともに入札参加資格を有することを確認したことから、その旨を代表事業者に対し、一般競争入札参加資格確認通知書により通知した。

その後、同月末に2者から第2次審査提出書類となる入札書及び事業計画提案書、施設整備計画書等（以下「提案書等」という。）を受け付けた。

京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「本委員会」という。）では、この2者から提出された提案書等について、本事業の落札者決定基準に基づき、各委員の専門的見地から審査を行った。

2 検討委員会の開催経過等

内 容	時 期
京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会を設置	平成28年11月11日
第1回検討委員会を開催 (議題：事業内容と事業手法)	12月26日
第2回検討委員会を開催 (議題：審査方法等)	平成29年 2月23日
第3回検討委員会を開催 (議題：応募条件等)	4月27日
第4回検討委員会を開催 (議題：提案書等の審査)	12月19日
審査結果を京都市に答申	12月26日
第5回検討委員会を開催 (議題：審査講評)	平成30年 2月22日

3 審査の結果

落札者決定基準に基づき、以下のとおり、審査を実施した。

(1) 審査方法

入札者から提案書等に関するプレゼンテーションを聴取した。

そのうえで、本委員会から入札者に対して質疑を行い、本委員会としての審査結果をまとめた。

(2) 審査の結果

ア 事業者1 吉村建設工業グループ 143.9点

イ 事業者2 HIM八条住宅団地再生共同事業体 163.1点

<審査項目別の得点>

審査項目	配点	入札者名	
		事業者1	事業者2
総合得点	200	143.9	163.1
事業計画	15	8.8	11.4
事業の実施体制の妥当性	5	3.0	3.6
事業スケジュールの妥当性	5	3.2	3.6
資金調達計画の妥当性	5	2.6	4.2
施設整備計画	40	26.0	28.0
快適性及び利便性の確保	15	10.2	11.4
安心、安全の確保	5	3.2	3.0
環境・景観への配慮	10	6.8	6.8
安全対策	5	2.8	3.0
維持管理の工夫	5	3.0	3.8
移転の支援	15	10.4	11.2
移転促進の工夫	10	7.2	7.6
入居者負担への配慮	5	3.2	3.6
団地内外の活性化	20	10.8	13.2
コミュニティ形成への配慮	10	5.6	6.4
まちづくりへの配慮	10	5.2	6.8
市内経済への配慮	20	13.8	12.7
地域産材の活用（量）	5	0.4	5.0
市内企業の技術力の活用（量）	10	10.0	4.9
上記以外の評価	5	3.4	2.8
総合評価	10	5.8	6.6
先進性や発展性、独自性	5	3.0	3.6
提案のバランス	5	2.8	3.0
価格	80	68.3	80.0

4 定性評価の講評

主な審査の視点ごとの定性評価の講評は、以下のとおりである。

なお、講評に際し、事業者1の提案を「1案」と表記し、事業者2の提案を「2案」と表記する。

(1) 事業計画

ア 事業の実施体制の妥当性

1案は、各業務における構成員の役割分担や、自主的なモニタリングを4段階で実施することが提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、各業務における構成員の役割分担等に加え、配置する担当者の人数や役割が提案されており、「やや優れている」と評価した。

イ 事業スケジュールの妥当性

1案は、京都市が示した予定を順守するスケジュールが提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、京都市が示した予定を4箇月短縮するスケジュールが提案されており、「やや優れている」と評価した。

ウ 資金調達計画の妥当性

1案は、事業費を自己資金で賄うとしつつ、自己資金が不足する場合には、金融機関から借り入れる計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、豊富な資金力を生かし、事業費を無理のない範囲において自己資金で賄う安定した計画が提案されており、「やや優れている」と評価した。

(2) 施設整備計画

ア 快適性及び利便性の確保

1案は、隣棟間隔を十分にとることでプライバシーを確保するなど、京都市の示した水準を満たす計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、全住戸において、車いすでも暮らせるようなゆとりを各部に持たせるなど、ユニバーサルデザインに配慮した計画が提案されており、「やや優れている」と評価した。

イ 安心、安全の確保

1案は、災害時の施設利用を想定して、市営住宅の敷地内に防災用井戸施設を整備する計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、日常の事故防止に配慮して、各部の色分けに識別性の高い色を採用するなどの計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

ウ 環境・景観への配慮

1案は、地面の舗装全てに雨水浸透性がある材料を採用し、住宅地に面する東側の住棟は高さを抑えて勾配屋根とする計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、CASBEE京都の最高ランクを取得し、住宅地や学校等に面する3方の道路に幅5m以上の緑道を設ける計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

エ 安全対策

1案は、通学時間帯の交通規制等の約束事について、地域と協定書を交わし、工事前には工事説明会を開催する計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、住宅地や学校側を避けて、工事車両の出入口を北側と西側に限定し、工事前には工事説明会を開催する計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

オ 維持管理の工夫

1案は、外壁に将来の修繕が容易となるよう、上塗可能な材料を使用し、エレベーターに予備シャフトを設ける計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、外壁や配管を長寿命化出来るよう、フッ素系塗材やステンレス素材を使用し、パイプスペースを廊下側にまとめて、詰まりの原因となる横引き管を短くする計画が提案されており、「やや優れている」と評価した。

(3) 移転の支援

ア 移転促進の工夫

1案は、京都市の示した6、7号棟に加えて5号棟を残すことで移転対象者数を減らし、仮移転時や本移転時の説明会をそれぞれ複数回開催することが提案されており、「やや優れている」と評価した。

2案は、京都市の示した6、7号棟に加えて5号棟を残すことで移転対象者数を減らし、団地内に支援センターを設け、移転開始から完了まで一貫して担当する専門スタッフを常駐させることが提案されており、「やや優れている」と評価した。

イ 入居者負担への配慮

1案は、引越時の粗大ごみの搬出を手伝うことや、5～7号棟の共用部を清掃することが提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、住民へのヒアリング等によって、新しい住まいでの困りごとを把握し、住みこなし支援講座を開催することが提案されており、「やや優れている」と評価した。

(4) 団地内外の活性化

ア コミュニティ形成への配慮

1案は、ロの字型に配置した市営住宅の中央に広場やデッキを設け、交流を生み出す計画や、地域の学校の交流を支援する取組が提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、市営住宅の広場や公園に接して分譲マンションの集会所を配置し、その一角にコミュニティ施設を設けて交流を生み出す計画や、当該施設で子育て世帯向けのイベント等を実施する取組が提案されており、「妥当である」と評価した。

イ まちづくりへの配慮

1案は、敷地外周に整備する歩行者空間にギャラリーを設ける取組や、公園の計画づくりに最寄りの市立高校を参画させることが提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、市営住宅の広場と公園、コミュニティ施設を連続的に配置し、地域とつながる空間を形成する計画が提案されており、「妥当である」と評価した。

(5) 市内経済への配慮

ア 地域産材（みやこ杣木）の活用や市内企業の技術力の活用以外の評価

1案は、事業グループを市内企業で構成してPFI事業のノウハウを蓄積し、それを今後のPFI事業に生かすことが提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、市内企業を対象に、本事業の見学会や講習会等を開催し、PFI事業での取組や経験を紹介することが提案されており、「妥当である」と評価した。

(6) 総合評価

ア 先進性や発展性、独自性

1案は、市立大学や市立高校の学生が公共事業への参加をとおして、地域活性化に取り組むことが提案されており、「妥当である」と評価した。

2案は、工場生産品の使用等によって、将来的な間取りや住戸規模の変更を行いやすくすることが提案されており、「やや優れている」と評価した。

イ 提案のバランス

1案、2案ともに、各視点の評価が「やや優れている」又は「妥当である」でまとまっており、「妥当である」と評価した。

5 総評

各入札者の提案については、本事業の要求水準書に示す水準を満たし、各々の優位性を生かしたものであった。

評価の結果は、「H I M八条住宅団地再生共同事業体」が「3 審査の結果」のとおり、多くの審査項目で他の事業者よりも高い評価を受けて、総合得点で1位となった。

H I M八条住宅団地再生共同事業体には、この度の評価の結果を十分に考慮していただき、本事業が京都市と事業者双方の発展にとってより素晴らしいものとなるよう、京都市と真摯に協議を行い、提案内容の充実に努めていただきたい。

特に、次の4点について、強く求めるものである。

- ・ 入居者移転の支援については、安心して移転していただけるよう、入居者の実情を丁寧に把握し、個別の事情に配慮したきめ細かな対応を行うこと。
- ・ コミュニティ活性化の取組については、市営住宅や分譲マンションの入居者、地域住民等のニーズを十分に把握し、良好なコミュニティの持続的形成を考慮したものとすること。
とりわけ、施設の維持管理の仕組みについては、責任分担を明確にしたうえで、住民相互の交流を促す一体的な空間を維持できるものとすること。
- ・ 付帯事業の分譲マンションについては、子育て世帯を呼び込む機能の更なる充実を図り、購入価格を抑えた良質な住宅ストックとして、京都市の住宅施策に寄与するよう整備すること。
- ・ 事業の実施に当たっては、京都の地域性を十分に考慮し、とりわけ、市内経済への配慮については、更に充実を図ること。

最後に、本事業への参加は、事業者にとって大きな決断と多大な作業を要するものであったと推測される。

本委員会は、提案に向けられた事業者の熱意と誠実な姿勢に対し、感謝の意を表するものである。

<参考> 京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会 委員名簿

委員	天野 広一	南区唐橋自治連合会 会長
委員	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
委員長	高田 光雄	京都美術工芸大学工芸学部 教授
副委員長	室崎 千重	奈良女子大学研究院生活環境科学系 講師
委員	山田 陽子	公認会計士, 税理士 山田陽子事務所 所長

(敬称略, 五十音順)