京都市桃陵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

令和８年１１月

京都市桃陵市営住宅団地再生事業検討委員会

＜目　次＞

第１　審査の講評に当たって 1

第２　検討委員会の開催経過等 2

第３　審査の結果 3

１　第１次審査（入札参加資格審査） 3

２　第２次審査（提案審査） 3

３　落札者候補の市への答申 5

第４　審査講評 6

第５　総評 8

＜参考＞　京都市桃陵市営住宅団地再生事業検討委員会　委員名簿 9

第１　審査の講評に当たって

京都市桃陵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、市営住宅や公園等を整備するものである。

本事業は、快適に暮らせる住宅を供給するとともに、憩いの空間となる集会所及び公園を整備することで、団地内はもとより市全体や地域の活性化に寄与することを目的とする。

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の目的や基本方針を踏まえた提案が求められた。

京都市（以下「市」という。）は、令和８年４月１７日に入札公告を行い、同年６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、入札参加資格確認通知書により通知した。

その後、令和８年８月１７日に同２者から第２次審査提出書類となる入札書及び事業提案書、設計建設図面集等（以下「提案書等」という。）を受け付けた。

京都市桃陵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。

第２　検討委員会の開催経過等

本委員会は、第１回から第６回まで全６回開催し、事業者選定に関する事項の審議・審査を行った。本委員会の開催及び落札者決定までの経緯は下表のとおり。

日付	内容
令和　６年１２月１８日	第１回検討委員会 （議題：事業内容・事業手法）
令和　７年　１月３０日	第２回検討委員会 （議題：実施方針案・要求水準書案）
５月２１日	第３回検討委員会 （議題：審査基準・入札説明書）
６月１３日	入札公告
１０月　１日	開札　　※入札不成立
令和　８年　３月　５日	第４回検討委員会 （議題：実施手法及び事業内容・審査基準）
４月１７日	入札公告
８月１８日	開札
９月２４日	第５回検討委員会 （議題：提案書等の審査の進め方）
９月２８日	第６回検討委員会 （議題：提案書等の審査・答申）
１０月　６日	落札者の決定
１０月　７日	落札者決定の公表

第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　第１次審査（入札参加資格審査）

令和８年６月５日～１９日に、２者の応募者（提案受付番号２１３、２２４）から第１次審査提出書類（資格審査関連書類）の提出があった。

審査の結果、いずれの応募者も、入札説明書等に示す入札参加者の参加資格要件を満たしていることを市が確認し、本委員会はその報告を受けた。

２　第２次審査（提案審査）

⑴　入札価格の確認

市は、令和８年８月１８日の開札において、応募者の入札価格が市の予定価格（８，８１１，０００，０００円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。））以下であることを確認し、本委員会はその報告を受けた。

⑵　基礎的事項の確認

入札価格が予定価格の範囲内であることが確認された応募者の提案内容について、「要求水準チェックリスト」との整合により、いずれの応募者も、要求水準の明らかな未達がないことを市が確認し、本委員会はその報告を受けた。

⑶　提案内容の評価（本委員会による提案書等の審査）

本委員会において、入札価格等に基づく「定量評価」と、提案内容の審査結果に基づく「定性評価」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に提案内容の評価を行った。

総合評価点（２００点）　＝　定量評価点（７５点）　＋　定性評価点（１２５点）

ア　定量評価

（ア）　価格の定量評価

価格の定量評価は、最も低い入札価格を提示した応募者の得点を６０点とする落札者決定基準に示す算定式に基づき評価を行った。

提案受付番号	得点
２１３	５７．１点
２２４	６０．０点

（イ）　市内経済への配慮の定量評価

ａ　地域産材（みやこ杣木）の活用

最も地域産材の使用量が多い提案を行った応募者の得点を５点満点とす

る落札者決定基準に示す算定式に基づき評価を行った。

提案受付番号	得点
２１３	５．０点
２２４	０．１点

b　市内企業の技術力の活用

市内企業（京都市内に本店を置く事業者）への発注予定額のうち、市営住宅等整備の対価の入札価格に占める割合が５０％以上となる提案を行った応募者の得点を１０点満点とする落札者決定基準に示す区分ごとの配点に基づき、事業者における市内企業の技術力の活用を評価した。

提案受付番号	得点
２１３	１０．０点
２２４	１０．０点

イ　定性評価

定性評価は、各応募者から提出された提案内容について、落札者決定基準に示す審査項目と配点、評価の視点に従って、５段階で評価した。

＜審査項目別の得点＞

審　査　項　目 主な審査の視点	配点	応募者 ２１３	応募者 ２２４
１　事業実施体制等	**２５**	**２０．０**	**１７．６**
実施計画の妥当性（実施体制、資金調達計画、リスク管理、事業スケジュール）	２０	１６．０	１４．４
市内経済への配慮	５	４．０	３．２
２　団地内外の活性化	**２５**	**１９．０**	**１７．０**
コミュニティ形成への配慮、まちづくりへの配慮	２５	１９．０	１７．０
３　市営住宅における各計画	**４０**	**２８．８**	**２９．６**
市営住宅基本性能の確保（快適性、利便性、安心安全）	１０	６．８	７．６
市営住宅の維持管理（維持管理性能の向上、維持管理計画の工夫）	１０	７．２	７．６
持続可能性への配慮（環境、社会、経済）	１０	７．６	８．０
歴史性及び文化性への配慮	１０	７．２	６．４
４　住民負担の軽減等	**２５**	**１７．６**	**１７．８**
工事中の負担軽減・安全対策	１０	６．８	６．４
移転の負担軽減（移転支援・移転促進の工夫）	１５	１０．８	１１．４
５　総合評価	**１０**	**７．６**	**６．０**
総合的な提案の魅力、先進性、発展性、独自性	１０	７．６	６．０
合計	**１２５**	**９３．０**	**８８．０**

⑷ 総合評価

定量評価点と定性評価点を合計した総合評価点は下表のとおりであり、提案受付番号２１３が最も高い総合評価点を獲得した。

ア　提案受付番号２１３：吉村建設工業グループ　　１６５．１点
イ　提案受付番号２２４：合人社計画研究所グループ　　１５８．１点

提案受付番号	配点	２１３	２２４
定量評価点	７５点	７２．１点	７０．１点
定性評価点	１２５点	９３．０点	８８．０点
総合評価点	２００点	１６５．１点	１５８．１点

３　落札者候補の市への答申

本委員会は、提案受付番号２１３　吉村建設工業グループを落札者候補として最も適当なものとして選定し、市に答申した。

提案受付番号	２１３
応募グループ名	吉村建設工業グループ
代表事業者	吉村建設工業株式会社
構成員	株式会社岡野組
	要建設株式会社
	株式会社ミラノ工務店
	株式会社内藤建築事務所
	近建ビル管理株式会社

第４　審査講評

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。

１　事業実施体制等

・　２１３は、各種建材を京都市内企業から調達することや、地元店舗との連携を推進することなど、地域・市内での消費、雇用の拡大等の地域経済に貢献する提案となっている点を高く評価した。

・　２２４は、資金調達計画において融資予定の金融機関との綿密な調整を行うなどＰＦＩの豊富な経験に基づいた実施計画や適切な工期設定の提案となっている点を評価した。

２　団地内外の活性化

・　２１３は、公園・広場から交流広場・集会場、新棟の中央スペース、住棟エントランスまでをなだらかにつなげることによる連続した分断のない一体的なコミュニケーションスペースを設けることで、入居者によるコミュニティ醸成の誘発が期待される計画となっている点を高く評価した。

・　また、２１３は、地域行事と近隣大学をつなげた地域コミュニティの活性化が期待される提案となっている点を評価した。

・　２２４は、神社との地域振興に関連する各種行事・祭事の際の相互協力や商店街の多種多様な物品や飲食・サービス等の利用など、地域の団体・企業と協力し、地域のまちづくりに貢献する提案となっている点を評価した。

３　市営住宅における各計画

・　２１３は、住棟配置や住戸の間取りに実施設計において整理すべき課題もあるが、従来の公営住宅の殻を破ることが期待される提案となっている点を評価した。

・　２２４は、残存する継続活用住棟との調和を重視した住棟配置計画がやや保守的であるとの意見もあったが、配置によるリスク等をできる限り排除した計画となっている点を評価した。

４　住民負担の軽減等

・　２１３及び２２４ともに、安全対策、近隣住民及び入居者負担の軽減、移転促進の工夫について要求水準を満たす適切な提案内容であった。

・　２１３は、移転支援事務所の早期開設、個別訪問による丁寧な説明、引越しなどの書類作成支援などが提案されている点を評価した。

・　２２４は、高齢者・障がい者等への個別支援、コミュニティカフェや交流会による仮移転期間中の地域とのつながりなどが提案されている点を評価した。

５　総合評価

・　２１３は、住棟配置や住戸の間取りなどいくつかの課題を解決する必要があるが、全体として独自性が見られる魅力的かつ積極的な提案となっている点を評価した。

・　２２４は、提案書において抽象的な記述が散見され、独自性にやや欠ける提案であったが、入居者移転支援業務及び維持管理業務の提案内容、ヒアリング時における真摯な回答姿勢を評価した。

第５　総評

応募者の提案については、いずれも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、「第３　審査の結果」のとおり、落札者決定基準に基づき、吉村建設工業グループを落札者候補に選定した。

吉村建設工業グループには、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、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、次の点について、強く求めるものである。

- 提案内容の履行は当然とし、入札手続中に回答した事項は、文書による基礎的事項の確認に関する質問回答のみならず、対面での第２次審査（ヒアリング審査）の質疑回答も含め、忠実に実施すること。

- 市営住宅の建替事業は、入居者と密接な関わりを持つことから、説明会などを通じて入居者のニーズを把握し、提案を逸脱しない範囲において、各業務に反映すること。

- 桃陵市営住宅入居者で構成される自治組織（桃陵連合自治会、桃陵連合防災交通委員会、桃陵神輿会）や、南浜学区自主防災会のみならず、南浜学区自治連合会を中心とした南浜各種団体連絡協議会（通称：南浜会）と連携を図り、高齢化やコミュニティの希薄化など、入居者等の直面する課題に真摯に向き合い、良好なコミュニティの形成に取り組むこと。

- 新棟計画においては、東向き住戸が建替えにより新たに隣接建物と対面することや、１階住戸のバルコニーが往来に面することから、相互のプライバシー確保に更なる配慮を行うこと。また、住棟内において死角が発生しないように更なる工夫を行うこと。

- 提案工期の遵守は当然とし、その履行に際しては入居者や保育園、周辺住民へ負担を強いることなく実施すること。

- 入居者の移転支援に当たっては、入居者個々の実情を丁寧に把握し、安心して移転していただけるよう、きめ細かな対応を行うこと。

- 事業の実施に当たっては、京都伏見及び桃陵市営住宅周辺の歴史性・文化性についての知識を深め、提案内容の更なる充実を図ること。

最後に、本事業への参加は、応募者にとって大きな決断と多大な労力を要するものであったと推察される。

本委員会は、提案に向けられた応募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＞　京都市桃陵市営住宅団地再生事業検討委員会　委員名簿

	氏　　名	所　　属
委員	金多　隆	京都大学工学研究科　教授
委員長	髙田　光雄	京都美術工芸大学　教授 京都大学　名誉教授
委員	丹羽　秀樹	伏見区南浜学区自治連合会　副会長
副委員長	室﨑　千重	奈良女子大学生活環境学部　住環境学科　准教授
委員	山田　陽子	公認会計士山田陽子事務所　所長

（敬称略、五十音順）