

議案第 96 号  
公の施設（宝塚市営住宅）の指定管理者の指定について

資料 1 答申書

平成 30 年（2018 年）8 月 7 日

宝塚市長 中 川 智 子 様

宝塚市営住宅指定管理者選定委員会  
委員長 野 崎 隆 一

宝塚市営住宅指定管理者の候補者選定について（答申）

平成 30 年（2018 年）5 月 16 日付宝塚市諮問第 17 号で諮問のありました標記のことについて、指定管理者の候補者を選定しましたので、下記のとおり答申します。

## 記

### 1 選定内容

#### (1) 選定の目的

宝塚市営住宅の指定管理者の指定期間が平成 31 年（2019 年）3 月 31 日に満了するため、新たに当該施設に係る平成 31 年（2019 年）4 月 1 日から平成 36 年（2024 年）3 月 31 日までの指定管理者として適切な候補者の選定を行なうものです。

#### (2) 申請の状況

宝塚市営住宅管理条例第 6 1 条の 3 の規定に基づき、公募の結果、以下の 3 者から申請がありました。（申請受付順）

- ア 株式会社東急コミュニティー
- イ 日本管財株式会社
- ウ 近鉄住宅管理株式会社

#### (3) 選定委員の構成

委員長	野崎 隆一	一級建築士（神戸まちづくり研究所理事長）
委員	戎 正晴	弁護士
委員	藤本 佳子	一般社団法人 日本マンション学会 監事
委員	大門 吉俊	公認会計士
委員	上月 英子	宝塚市営住宅入居者選考委員会委員長
委員	植野 吹雪	市民公募委員

## 2 審議内容

### (1) 選定経緯

- |            |   |
|------------|---|
| ア 第1回選定委員会 | 平成30年(2018年)5月16日<br>(募集要項、業務水準書、審査基準等の確認並びに決定) |
| イ 募集期間     | 平成30年(2018年)6月1日から7月6日まで                        |
| ウ 第2回選定委員会 | 平成30年(2018年)7月17日<br>(書類審査及びヒヤリング審査内容の検討)       |
| エ 第3回選定委員会 | 平成30年(2018年)7月24日<br>(ヒヤリング審査の実施)               |
| オ 第4回選定委員会 | 平成30年(2018年)8月7日<br>(候補者の選定)                    |

### (2) 審査方法

宝塚市指定管理者選定要領及び宝塚市営住宅管理条例の規定に基づき、13項目の選定基準と項目ごとの評価点を決定しました。

採点は、項目毎に5段階評価とし、出席委員ごとの評価点合計(120点満点)の1位の判定が最も多い団体等を候補者とする事としました。

候補者の辞退等があった場合に候補者とする次点者は、候補者となった団体等を除き、各委員の評価点の総合計が最も高い団体等とする事としました。

また、各委員の評価点の総合計が最低必要点数に満たない団体等は、候補者及び次点者に選定されない事としました。最低必要点数は各委員の評価点の総合計(720点満点)の6割(432点)を設定しました。

## 3 選定結果

### (1) 指定管理者の候補者

評価の結果1位の判定をした委員の数については、株式会社東急コミュニティーが4人となり、1位判定が最も多い団体となりました。また、株式会社東急コミュニティーの各委員の評価点の総合計は623点(約86%)で最低必要点数432点(60%)を上回っていました。

これら各委員の評価結果に基づいて委員会で審議を行った結果、以下の申請者を指定管理者の候補者として選定することが適切であると決定しました。

住 所 東京都世田谷区用賀4丁目10番1号  
名 称 株式会社東急コミュニティー  
代表者 代表取締役 雑賀 克英

(2) 選定理由

候補者として選定した団体は、業界有数の事業規模を有するうえ、周辺自治体における同業務においても順調な実績を残しており、その豊富な実績に裏付けられた効率的、効果的な管理運営に対する提案が他の団体と比較して総合的に優れたものであったことから、評価の結果、指定管理者候補者として選定するものです。

中でも、高齢者や障がい者などに配慮した管理運営に対する提案が充実していました。具体的には認知症サポーター講習やユニバーサルマナー検定などのスタッフ教育の充実によるホスピタリティあふれる入居者対応の実施等の提案があり、公営住宅の現状あるいは今後の課題に対する理解力の高さが感じられました。安定した経営基盤と組織力を背景にした質の高いサービスの提供が期待され、大規模災害等有事の際の対応力などを高く評価しました。

(3) 次点者

住 所	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号
名 称	日本管財株式会社
代表者	代表取締役社長 福田 慎太郎

