

議案第 号

公の施設（宝塚市営住宅）の指定管理者の指定について

次のとおり公の施設の指定管理者を指定しようとするので、地方自治法第244条の2第6項の規定により、議会の議決を求める。

令和5年（2023年）9月 日提出

宝塚市長 山崎 晴恵

- 1 公の施設の名称 宝塚市営住宅
- 2 指定管理者となる団体 兵庫県西宮市六湛寺町9番16号
日本管財株式会社
代表取締役 福田 慎太郎
- 3 指定の期間 令和6年（2024年）4月1日から
令和11年（2029年）3月31日まで

議案第 号から第 号まで
公の施設の指定管理者の指定について
地方自治法(抜粋)

(公の施設の設置、管理及び廃止)

第244条の2第1項～第5項 (略)

6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

7～11 (略)

令和5年(2023年)7月24日

宝塚市長 山崎晴恵様

宝塚市営住宅指定管理者選定委員会
委員長 伊丹康二

宝塚市営住宅指定管理者の候補者の選定について(答申)

令和5年(2023年)5月17日付宝塚市諮問第11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(共同施設を含む)の指定管理者の指定期間が令和6年(2024年)3月31日に満了するため、新たに当該施設に係る令和6年(2024年)4月1日から令和11年(2029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61条の3の規定に基づき、公募の結果、以下の2者から申請がありました。(申請受付順)

ア

イ 日本管財株式会社

(3) 選定委員の構成

委員長	伊丹 康二	博士(工学)
委員	浅見 雅之	一級建築士
委員	大門 吉俊	公認会計士
委員	櫻井 美幸	弁護士
委員	辻 典子	公募委員
委員	山本 洋子	元宝塚市営住宅入居者選考委員会委員長

2 審議内容

(1) 選定経緯

- ア 第1回選定委員会 令和5年(2023年)5月17日
(募集要項、業務水準書、選定基準等の決定)
- イ 募集期間 令和5年(2023年)6月1日から6月30日まで
- ウ 第2回選定委員会 令和5年(2023年)7月12日
(書類審査、ヒアリング審査内容の検討)
- エ 第3回選定委員会 令和5年(2023年)7月24日
(ヒアリング審査の実施、指定管理者の候補者の決定)

(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、12項目の選定基準と項目ごとの評価点を設定しました。/

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法人等を候補者とする事としました。/1位が同数のときは、各委員の評価点の総合計が最も高い法人等を候補者とし、各委員の評価点の総合計も同点の場合は、選定委員会の委員長が決することとしました。/

次点者は、候補者となった法人等を除き、各委員の評価点の総合計が最も高い法人等としました。/各委員の評価点の総合計が同点の場合は、選定委員会の委員長が決することとしました。/

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法人等は、候補者及び次点者に選定されないこととしました。/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、日本管財株式会社が4人となり、1位判定が最も多い法人となりました。/また、日本管財株式会社の各委員の評価点の総合計は598点(約83%)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 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 福田 慎太郎

(2) 選定理由

候補者として選定した法人は、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法人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、指定管理者の候補者として選定するものです。

中でも、高齢者や障害者などに配慮した提案が充実しており、具体的には訪問見守りサービスや地域包括支援センターとの連携体制など、市営住宅の現状や今後の課題に対して深く理解をしているからこそできる提案であると評価しました。

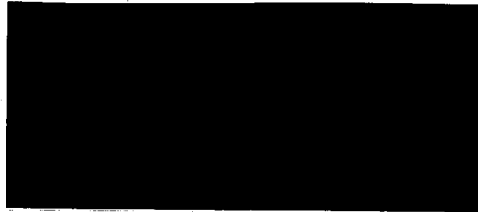
各提案及びその実施体制については、市とも十分に協議することで、宝塚市営住宅における質の高いサービスの実現が十分に期待されることから選定するものです。

(3) 次点者


住所

名称

代表者



宝塚市営住宅指定管理者選定 / 審査結果表

法人等名称 /	1位の判定をした委員数	総評価点(720点満点)	得点率
日本管財株式会社	4	598	83.1
	2	588	81.7

宝塚市営住宅指定管理者選定 委員別審査結果内訳(日本管財株式会社)

評価項目		配点 合計	得点 合計	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	F委員	
①	利用対象者の平等な利用を確保できているか	ア 市営住宅の適正な管理運営のための基本的な考え方	60	54	10	10	8	10	10	6
		イ 業務実施体制について	60	46	8	10	6	6	10	6
②	事業計画書等の内容が市営住宅等の効用を最大限に発揮できているか	ウ 休日・夜間等の時間外の対応体制について	60	50	10	8	8	8	10	6
		エ 修繕業務執行体制や当該業務の監督方法、検査方法について	60	46	8	8	8	6	8	8
		オ 家賃等の徴収業務の執行体制について	90	72	12	15	12	12	12	9
③	管理経費の縮減が図られているか	カ 指定管理料の価格評価	90	78	15	12	12	15	12	12
		キ 指定管理料(費用計画)の妥当性	60	46	10	8	8	6	8	6
④	市営住宅等の管理を安定して行う能力を有しているか	ク 個人情報保護のために必要な措置について	60	52	10	8	8	10	8	8
		ケ 研修計画について	30	25	5	5	4	3	4	4
		コ 経営内容	30	27	5	5	5	5	4	3
⑤	その他市営住宅等の設置の目的を効果的に達成する提案等はあるか	サ 水準書に定める内容以上の提案の有無及びその内容	60	50	10	10	8	6	8	8
		シ アピールポイント	60	52	10	10	10	6	8	8
合 計			720	598	113	109	97	93	102	84

宝塚市営住宅指定管理者選定委員会(評価点集計表)

評価項目	配点	配点合計 (配点×委員数)	評価点	
				日本管財(株)
利用対象者の平等な利用を確保できているか				
市営住宅の適正な管理運営のための基本的な考え方	10	60	54	54
業務実施体制について	10	60	50	46
事業計画書等の内容が市営住宅等の効用を最大限に発揮できているか				
休日・夜間等の時間外の対応体制について	10	60	48	50
修繕業務執行体制や当該業務の監督方法、検査方法について	10	60	44	46
家賃等の徴収業務の執行体制について	15	90	84	72
管理経費の縮減が図られているか				
指定管理料の価格評価	15	90	69	78
指定管理料(費用計画)の妥当性	10	60	54	46
市営住宅等の管理を安定して行う能力を有しているか				
個人情報保護のために必要な措置について	10	60	50	52
研修計画について	5	30	22	25
経営内容	5	30	29	27
その他市営住宅等の設置の目的を効果的に達成する提案等はあるか				
水準書に定める内容以上の提案の有無及びその内容	10	60	40	50
アピールポイント	10	60	44	52
評価点総合計	120	720	588	598
1位の判定をした委員数			2	4
得点率(720点満点)			81%	83%

(様式5)

法人等の概要

法人等の名称	日本管財株式会社	代表者	福田 慎太郎
法人等の形態	株式会社		
本社の所在地	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号		
営業所等 (宝塚市から一番近い所)	本社及び阪神支店 兵庫県西宮市六湛寺町9番16号		
法人等の設立年月日	昭和40年10月27日		
賃貸住宅管理業者登録番号	国土交通大臣 (01) 第001612号		
公営住宅の指定管理者としての実績	<p>令和5年3月31日までに指定管理者として管理した戸数が最大 (1400戸以上) であったものを記入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅名 神戸市営住宅 ・ 管理戸数 21,247戸 ・ 管理期間 平成22年4月1日～令和10年3月31日 		
資本金 (出資金) 等	3,000百万円		
従業員の数 (うち、公営住宅等の管理に携わる人員)	5,160 名 (971 名) (令和 5年 6月 1日現在)		
連絡担当者	(所属) 西日本開発営業部		
	(担当者氏名) 宮地 真央	電話	080-7491-6734
	メールアドレス mao_miyachi@nkanzai.co.jp	FAX	06-6243-0012

○宝塚市営住宅管理条例（抄）

平成9年11月11日

条例第37号

（指定管理者の指定）

第61条の3 市長は、指定管理者を指定しようとするときは、特別の事由があると認める場合を除き、公募するものとする。

2 指定管理者の指定を受けようとするものは、申請書に市営住宅及び共同施設の管理に係る業務に関する事業計画書その他の規則で定める書類（以下「事業計画書等」という。）を添付して市長に提出しなければならない。

3 市長は、次に掲げる事項を基準として、前項の規定により指定の申請を行ったものを総合的に審査し、市営住宅及び共同施設の管理を行わせるに最適な法人その他の団体を候補者として選定し、指定管理者に指定するものとする。

（1） 利用対象者の平等な利用を確保できるものであること。

（2） 事業計画書等の内容が市営住宅及び共同施設の効用を最大限に発揮するとともに、管理経費の縮減が図られるものであること。

（3） 市営住宅及び共同施設の管理を安定して行う能力を有していること。

（平19条例42・追加）