

## 宝塚市営住宅指定管理者選定の概要

### 1 選定内容

#### (1) 選定する公の施設

宝塚市営住宅

#### (2) 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。

#### (3) 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、2者から申請がありました。

### 2 審議内容

#### (1) 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) 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)

### (3) 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

(申請団体の評価点)

団体名	評価点（720点満点）
日本管財株式会社	598点
A団体	588点

## (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。