

門真市営住宅の指定管理者候補者の選定について

(1)選定結果

①指定管理者に管理を行わせる公の施設

- ・本町市営住宅
- ・寿市営住宅
- ・新橋市営住宅
- ・門真住宅
- ・門真四宮住宅
- ・門真千石西町住宅

②指定管理者に選定した団体

日本管財株式会社

③指定する期間

令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間

(2)募集状況

募集要項配布期間	令和2年7月6日（月）～8月4日（火）	
現地見学会日程及び参加団体数	令和2年7月14日（火）	3団体
申請受付期間及び申請団体数	令和2年7月6日（月）～8月4日（火）	1団体
	※申請団体名 日本管財株式会社	

(3)選定委員会

①選定委員会委員構成

委員区分	職名	氏名
委員長	種智院大学 教授	小寺 鐵也
副委員長	弁護士	飯島 敬子
委員	公認会計士	北岡 慎太郎
委員	大阪国際大学 准教授	早川 公
委員	門真市まちづくり部長	木村 克郎

②選定委員会開催日程と主な内容

第1回 令和2年7月1日（水）

1. 委員長・副委員長の選出
2. 会議の公開・非公開及び会議録の作成について
3. 募集要項等について
4. 選定スケジュールについて

第2回 令和2年8月24日（月）

新型コロナウイルスの影響により書面開催

1. 第1次審査（書類審査）
2. 審査結果報告
3. 第3回選定委員会の開催方法及び募集要項の変更

第3回 令和2年9月28日（月）

1. 第2次審査の方法等について
2. 第2次審査（プレゼンテーション・質疑応答）
3. 審査結果報告
4. 総合評価
5. 指定管理者候補者の決定

(4)選定基準

①第1次審査

選定基準	評価項目	審査基準	配点
利用者の平等の利用が確保されること	施設運営の方向性 (20点)	施設の管理運営方針、社会貢献活動や法令遵守などに対する取組み	10
		平等利用を確保するための方針	10
施設の効用を最大限に発揮させるとともに管理経費の縮減が図られるものであること	施設活用の観点 (60点)	利用者の増加を図るための具体的手法及び期待される効果	10
		サービスの向上を図るための具体的手法及び期待される効果	10
		特定公共賃貸住宅にかかる事業提案	10
		施設・設備の維持管理及び改修・整備についての提案	15
		単身高齢者等の入居者の見守り・安否確認に係る提案	10
		地域や関係機関との連携	5
	経費の効率性 (50点)	指定管理料の額（税込） （最低価格／提案価格）×配点	30
		指定管理料の縮減を図るための具体方策	20
管理を安定して行うための体制	管理運営体制 (50点)	組織体制（人員配置を含む）	10
		職員の雇用確保の方策と労働条件（公正採用、最低賃金制の遵守を含む）	10
		財政基盤	10
		職員の指導育成、研修体制（人権研修を含む）	10
		類似施設の管理運営に関する実績	10
社会的要請に答えた体制・活動内容	その他の事項 (20点)	高齢者・障がい者等の雇用・就業についての方針	5
		地域の経済や労働事情に対する貢献	5
		環境問題への取組み	5
		個人情報の保護及び情報公開を適切に行うための措置	5
		合計	200

②第2次審査

	評価項目		配点
1	プレゼンテーション	指定管理者としての熱意・アピール度	20点
		管理運営手法の具体性	30点
		提案内容の実現可能性	30点
2	質疑応答	回答の明確性	20点
合 計			100点

(5)審査結果及び選定結果

①第1次審査結果

申請団体から提出された申請書類に対して書類審査を行った。

順位	団 体 名	得点 (1,000点満点)
1	日本管財株式会社	905点 (第1次審査通過)

②第2次審査結果

順位	団 体 名	得点 (500点満点)
1	日本管財株式会社	423点

③第1次審査結果及び第2次審査結果の総合得点

順位	団 体 名	得点 (1,500点満点)
1	日本管財株式会社	1328点

④指定管理者の候補者

第1次審査及び第2次審査の結果を踏まえ、総合的に審査した結果、特に提案内容の実現可能性や入居者サービスの向上を図るための具体的手法、安定した施設管理を実施する体制が優れていると判断したため、次のとおり指定管理者の候補者を選定した。

指定管理者の候補者	日本管財株式会社
-----------	----------

⑤指定管理料の額（税抜き）

年 度	指定管理料
令和3年度	212,132千円
令和4年度	208,820千円
令和5年度	208,424千円
令和6年度	211,551千円
令和7年度	208,467千円
合計	1,049,394千円