

# 答 申 書

平成29年11月 8 日

門真市長 様

門 真 市 営 住 宅  
指定管理者候補者選定委員会  
委員 長 小 寺 鐵 也

門真市営住宅の指定管理者候補者の選定について（答申）

門真市営住宅の指定管理者候補者の選定について、別紙のとおり第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他の申請団体よりも優れていると判断したため、門真市営住宅の指定管理者候補者として、日本管財株式会社を選定したことを報告します。

## 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ようとする公の施設の名称

(ア) 本町市営住宅

(イ) 寿市営住宅

(ウ) 新橋市営住宅

## ② 指定管理者の候補者に選定する団体の名称及び住所地

名 称 日本管財株式会社

住所地 兵庫県西宮市六湛寺町9番16号

## ③ 指定する期間

平成30年4月1日から平成33年3月31日まで

## (2) 募集状況

募集要項配布期間	平成29年8月16日(水)～8月31日(木)	
説明会日程及び参加団体数	平成29年8月28日(月)	3団体
申請受付期間及び申請団体数	平成29年9月25日(月)～10月6日(金)	2団体
	※申請団体名(申請順)	
	門真都市開発ビル株式会社	
	日本管財株式会社	

## (3) 選定委員会

## ① 選定委員会委員構成

区分	氏名	団体等	備考
学識経験を有する者	小寺 鐵也	種智院大学	教授 委嘱
指定予定施設の管理運営について専門的な知識を有する者	飯島 敬子	パーク綜合法律事務所	弁護士 委嘱
	小山 登	公認会計士協会近畿会	公認会計士 委嘱
	戸田 光学	大阪府住宅まちづくり部 住宅経営室	室長 委嘱

本市職員	木村 佳英	門真市	まちづくり部長 任命
------	-------	-----	---------------

② 選定委員会開催日程と主な内容

第1回 平成29年8月9日（水）

1. 副市長 挨拶
2. 委員紹介
3. 委員長・副委員長の選出
4. 会議の公開・非公開の決定
5. 会議録の作成方法
6. 施設概要等の説明
7. 選定委員会の進め方（スケジュール）
8. 募集要項・業務仕様書の検討
9. 第2回選定委員会の説明
10. その他

第2回 平成29年10月27日（金）

1. 応募申請状況について
2. 審査の方法について
3. 審査
4. 結果報告
5. 第2次審査について

第3回 平成29年11月8日（水）

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

(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
1	利用者の平等の利用が確保されること	(1) 施設運営の方向性 (35点)	①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	20
			②平等利用を確保するための方針	15
2	指定管理者の対象となる施設など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	(2) 施設活用の観点 (65点)	①入居の増加を図るための具体的手法及び期待される効果	15
			②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	15
			③施設・設備の維持管理及び改修・整備についての提案	15
			④単身高齢者等の入居者の見守り・安否確認に係る提案	15
			⑤地域や関係機関との連携	5
		(3) 経費の効率性 (30点)	⑥指定管理料の額 (税込) (最低価格/提案価格) × 配点 ※小数点第一位以下切り捨て	15
			⑦指定管理料の縮減を図るための具体方策	15
3	管理を安定して行うための体制	(4) 管理運営体制 (50点)	①組織体制 (人員配置を含む。)	10
			②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
			③財政基盤	10
			④職員の指導育成、研修体制 (人権研修を含む。)	10
			⑤類似施設の管理運営に関する実績	10
4	社会的要請に答えた体制・活動内容	(5) その他の事項 (20点)	①高齢者・障がい者等の雇用・就業についての方針	5
			②地域の経済や労働事情に対する貢献	5
			③環境問題への取組み	5
			④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
			委員1名の計	200

② 第2次審査

		評価項目	配点
1	プレゼンテーション	(1) 指定管理者としての熱意・アピール度	20点
		(2) 管理運営手法の具体性	40点
		(3) 提案内容の実現可能性	40点
合計			100点

(5) 審査結果及び選定結果

① 第1次審査結果

順位	団体名	得点(800点満点)※
1	日本管財株式会社	640点 (第1次審査通過)
2	門真都市開発ビル株式会社	625点 (第1次審査通過)

② 第2次審査結果

順位	団体名	得点(400点満点)※
1	門真都市開発ビル株式会社	308点
2	日本管財株式会社	304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(1,200点満点)※
1	日本管財株式会社	944点
2	門真都市開発ビル株式会社	933点

※ 第1次・第2次審査を共通して採点することとなったため、第2回・第3回選定委員会を欠席した委員の採点は不採用となり、委員4名の満点数値となっております。

④ 指定管理者の候補者及び次席の候補者

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他の申請団体よりも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
次席の候補者	門真都市開発ビル株式会社

# 選定過程資料

# 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ようとする公の施設の名称
  - (ア) 本町市営住宅
  - (イ) 寿市営住宅
  - (ウ) 新橋市営住宅
- ② 指定管理者の候補者に選定する団体の名称及び住所地
 

名 称 門真都市開発ビル株式会社

住所地 大阪府門真市新橋町3番1の301号
- ③ 指定する期間
 

平成30年4月1日から平成33年3月31日まで

## (2) 募集状況

募集要項配布期間	平成29年8月16日（水）～8月31日（木）	
説明会日程及び参加団体数	平成29年8月28日（月）	3団体
申請受付期間及び申請団体数	平成29年9月25日（月）～10月6日（金）	2団体
	※申請団体名（申請順）	
	門真都市開発ビル株式会社	
	日本管財株式会社	

## (3) 選定委員会

### ① 選定委員会委員構成

区分	氏名	団体等	備考
学識経験を有する者	小寺 鐵也	種智院大学	教授 委嘱
指定予定施設の管理運営について専門的な知識を有する者	飯島 敬子	パーク綜合法律事務所	弁護士 委嘱
	小山 登	公認会計士協会近畿会	公認会計士 委嘱
	戸田 光学	大阪府住宅まちづくり部	室長

		住宅経営室	委嘱
本市職員	木村 佳英	門真市	まちづくり部長 任命

② 選定委員会開催日程と主な内容

第1回 平成29年8月9日（水）

1. 副市長 挨拶
2. 委員紹介
3. 委員長・副委員長の選出
4. 会議の公開・非公開の決定
5. 会議録の作成方法
6. 施設概要等の説明
7. 選定委員会の進め方（スケジュール）
8. 募集要項・業務仕様書の検討
9. 第2回選定委員会の説明
10. その他

第2回 平成29年10月27日（金）

1. 応募申請状況について
2. 審査の方法について
3. 審査
4. 結果報告
5. 第2次審査について

第3回 平成29年11月8日（水）

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

(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
1	利用者の平等の利用が確保されること	(1) 施設運営の方向性 (35点)	①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	20
			②平等利用を確保するための方針	15
2	指定管理者の対象となる施設など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	(2) 施設活用の観点 (65点)	①入居の増加を図るための具体的手法及び期待される効果	15
			②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	15
			③施設・設備の維持管理及び改修・整備についての提案	15
			④単身高齢者等の入居者の見守り・安否確認に係る提案	15
			⑤地域や関係機関との連携	5
		(3) 経費の効率性 (30点)	⑥指定管理料の額 (税込) (最低価格/提案価格) × 配点 ※小数点第一位以下切り捨て	15
			⑦指定管理料の縮減を図るための具体方策	15
3	管理を安定して行うための体制	(4) 管理運営体制 (50点)	①組織体制 (人員配置を含む。)	10
			②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
			③財政基盤	10
			④職員の指導育成、研修体制 (人権研修を含む。)	10
			⑤類似施設の管理運営に関する実績	10
4	社会的要請に答えた体制・活動内容	(5) その他の事項 (20点)	①高齢者・障がい者等の雇用・就業についての方針	5
			②地域の経済や労働事情に対する貢献	5
			③環境問題への取組み	5
			④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
			委員1名の計	200

② 第2次審査

		評価項目	配点
1	プレゼンテーション	(1) 指定管理者としての熱意・アピール度	20点
		(2) 管理運営手法の具体性	40点
		(3) 提案内容の実現可能性	40点
合計			100点

(5) 審査結果及び選定結果

① 第1次審査結果

順位	団体名	得点(800点満点)※
1	日本管財株式会社	640点 (第1次審査通過)
2	門真都市開発ビル株式会社	625点 (第1次審査通過)

② 第2次審査結果

順位	団体名	得点(400点満点)※
1	門真都市開発ビル株式会社	308点
2	日本管財株式会社	304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(1,200点満点)※
1	日本管財株式会社	944点
2	門真都市開発ビル株式会社	933点

※ 第1次・第2次審査を共通して採点することとなったため、第2回・第3回選定委員会を欠席した委員の採点は不採用となり、委員4名の満点数値となっております。

④ 指定管理者の候補者

指定管理者の候補者	門真都市開発ビル株式会社
-----------	--------------

指定管理者候補者選定委員会の答申收受後に都市政策課で手続き全般の最終チェックを行ったところ、日本管財株式会社の応募申請書類受付において、提出時間を僅かに超過していたことに対する疑義が生じたため、法律相談を行い再検討した結果、募集要項10申請者の資格(3)欠格事項エ「応募書類受付期限までに所定の書類が整わなかった場合」に該当するものと判断しました。

この結果、「門真市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例」第4条第1項の規定により、指定管理者選定委員会の答申において次席となっている門真都市開発ビル株式会社を候補者に選定しました。

(6) 指定管理料の額（税込）

平成29年度	0千円
平成30年度	39,709千円
平成31年度	39,709千円
平成32年度	39,709千円
合 計	119,127千円