

市営住宅等指定管理者選定基準

別表3

分類	審査事項	着眼点
事業計画等	(1) 施設の設置目的・管理運営方針の理解〔合目的性〕【30点】	
	①管理運営に対する理念・基本方針	・施設の設置目的、性格及び管理運営業務の範囲を十分に理解し、管理運営に対して明確かつ適切な理念や基本方針を持っているか。
		・指定管理者となることへの意欲が感じられるか。
	(2) 運営体制や組織〔責任制、実行性〕【195点】	
	①施設等の管理運営に関する計画	・指定する公営住宅等の管理・運営実績があるか。
		・財務業務に関して、内部統制が適切に組織整備・運用され、相互牽制が図られているか。
		・管理・運営実績のある施設の数が、指定する公営住宅と同程度、又はそれ以上あるか。
		・定住促進住宅及び特定公共賃貸住宅の入居率を向上するための具体的な方策はあるか。
		・安定した施設の管理が可能な方針が入っているか。
		・施設管理・運営に必要とする運営資金・人材・備品等が十分準備されているか。
		・家賃と駐車場使用料について収納事務が考慮されているか。
		・効果的な運営や効率化のための計画等があるか。計画等の内容は適切であり実現可能か。
		・施設・設備等のメンテナンスにおける体制が整備されているか。
		・入居者からの緊急の修繕にも遅滞なく対応できる体制か。
		・市との連絡体制は整備されているか。
	②職員配置・人材育成等に関する計画	・施設の管理運営に必要な人材、資格者等が十分確保されているか。
		・業務分担に偏りがなく、また、勤務体制、勤務ローテーション等に無理はないか。
		・被用者の賃金は地域別最低賃金を上回っており、また、社会保険への加入など、被用者の労働条件に関する配慮はされているか。
		・人材の資質や能力の向上を図るための研修計画や資格取得方針があるか。
	(3) 社会的要請への対応〔社会性〕【35点】	
	①地域振興・活性化等への配慮	・地元雇用に対する配慮はされているか。
		・国際化や外国人に対する配慮はされているか。
		・地域振興・活性化等に寄与する計画があるか。また、内容は適切か。
	②障がい者・高齢者の雇用促進への配慮	・団体等として障がい者の雇用が図られているか（障がい者の雇用実績はあるか。）。障がい者の法定雇用率は達成されているか。
		・団体等として高齢者の雇用が図られているか（高齢者の雇用実績はあるか。）。
	③男女共同参画への配慮	・団体等として男女が共同して働きやすい職場づくりをしているか。
	④平等・公平性の確保	・平等・公平性の確保に対する考え方は適切か。
	⑤社会的弱者への配慮	・社会的弱者へ適切な配慮がされる見込みであるか。
	⑥環境保護への配慮	・I S Oなどを取得しているなど、環境保護への配慮はされているか。
	(4) 安全・安心の確保〔安全性〕【40点】	
	①安全対策・危機管理	・事故の発生を予防するための対策、体制が用意されているか。
		・消防や警察と連携し、救急出動、安否確認の要請等に迅速に対応できる体制となっているか。
		・緊急時の対応マニュアル及び連絡体制の整備や、職員への研修計画など、緊急時に適切に対処する体制が用意されているか。
	②個人情報保護に関する取り組み	・個人情報保護に関する規程等の整備や、職員への研修計画など、適正な個人情報の保護に向けた体制が用意されているか。
	③情報公開等に関する取り組み	・情報公開に関するマニュアル等を整備するなど、情報公開や監査請求に適切に対処できる体制が用意されているか。
	(5) 施設の利用促進とサービス向上への取り組み〔独創性〕【50点】	
	①サービス向上への取り組み	・入居者へのサービス向上に結びつく具体的な計画があるか。また、十分なサービス向上が見込まれるか。
		・苦情、要望等を正確に把握し、適切に対処する体制が用意されているか。また、入居者へのサービス向上に結びつくものとなっているか。
	②自主事業計画	・提案された計画は実現できる内容か。また、計画期間や実施回数等については適切か。
		・住人や地域のコミュニティに結びつくものとなっているか。
		・障がい者や高齢者が、安心した生活を送ることができるための計画があるか。
収支計画	(1) 適切な収支の算定〔経済性〕【150点】	
	①収支計画	・収支計画の積算は妥当か。また、管理運営に支障のない積算となっているか。財務の安全性に問題はないか。
	②指定管理料	・指定管理料の提案額はいくらか。

【合計500点】

※いずれかの審査事項の内容で、評価点が得られなかった場合は、失格となることがあります。