様式Ａ－１

申請等に対する処分一覧表

（令和４年（2022 年）12 月１日作成）

［所管：都市計画推進部　住宅課］

No..	法令名	根拠条項	処分名	基準	期間
1	高齢者の居住の安定確保に関する法律	5-1 7-4	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録	A	A
2	高齢者の居住の安定確保に関する法律	28-2	指定登録機関の指定	B	B
3	高齢者の居住の安定確保に関する法律	54	終身建物賃貸借事業の認可	B	B
4	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律	8 10-4	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録	A	A
5	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律	25-2	指定登録機関の指定	B	B
6	公営住宅法	25-1	市営住宅入居者の選考・決定	A	A
7	市営住宅条例	6 の 2、6 の 3、6 の 4	改良住宅等入居者の選考・決定	A	A
8	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	5 条の 4	マンション管理計画の認定	A	A
9	地方自治法	244 の 2-3	指定管理者の指定	A	B

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

<table>
<tr><td colspan="2">処 分 名</td><td>サービス付き高齢者向け住宅事業の登録</td></tr>
<tr><td colspan="2">根拠法令及び条項</td><td>高齢者の居住の安定確保に関する法律　第５条第１項、第７条第４項</td></tr>
<tr><td colspan="2">所管部課（室）係名</td><td>都市計画推進部　住宅課　住宅管理係</td></tr>
<tr><td rowspan="4">審査基準</td><td>関係条項</td><td>法第 6～8 条、共同規則第 4～11 条</td></tr>
<tr><td>基　準</td><td>○大阪府高齢者・障がい者住宅計画（大阪府高齢者居住安定確保計画）
第４章　サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加
別紙のとおり

○豊中市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に関する要綱（登録基準の取扱い）第５条
別紙のとおり</td></tr>
<tr><td>参考事項</td><td></td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>平成 24 年３月設定（令和３年２月改訂）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">標準処理期間</td><td>標準処理期間</td><td>総日数　21 日　（注：休日は含まない）</td></tr>
<tr><td>内訳</td><td>経由期間　　日　（　　事務所）
処分期間　　21 日　（都市計画推進部住宅課）</td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>平成 24 年４月１日設定</td></tr>
<tr><td colspan="2">備考</td><td></td></tr>
</table>

大阪府高齢者・障がい者住宅計画

大阪府

平成２９年３月

第４章　サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加

１　追加基準

サービス付き高齢者向け住宅については、高齢者住まい法第７条に規定する登録基準に加え、大阪府内においては、高齢者住まい法第７条第９号に基づき、以下の基準を追加します。

（１）緊急通報装置の設置

入居者の心身の状況が急変した場合にサービス提供者に通報できるよう、少なくとも住戸内の居室部分、便所及び浴室に緊急通報装置を備えること。

なお、共用部分に設置する、入居者が利用する便所及び浴室についても同様とする。

（２）耐火性能の確保

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に定める耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

（３）旧耐震建築物の耐震性の確保

昭和５６年５月３１日以前に建築確認を受けた建築物については、耐震診断を行うとともに、必要に応じて、耐震改修により耐震性の確保を行うこと。

（４）入居契約前の書面説明による状況把握・生活相談サービス以外の外部サービスの選択性の確保

入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）に定める状況把握サービス及び生活相談サービス以外で入居者が日常生活を営むために必要なサービス（利用権方式の契約において居住部分と一体として提供されるサービスを除く。）については、入居者がその利用や事業者を選択できることについて、書面を交付して説明すること。

なお、介護保険法に定める「特定施設入居者生活介護」の指定を受ける場合はこの限りではない。

２　追加基準の適用

追加基準は、平成２７年６月１日（以下、「施行日」という。）以降に登録申請を受け付けたもの（住戸を追加する変更申請における当該住戸を含む。）について適用する。

ただし、（４）の基準は、施行日前に既に登録又は登録申請を受け付けたものについても、高齢者住まい法第５条第２項の更新時より適用する。

なお、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅に対して、施行日以降に増築、改築、大規模の修繕、又は大規模の模様替えが行われる場合には、（１）から（３）の基準に適合するよう、また、施行日以降に入居契約の締結又は契約の更新が行われる場合には、（４）の基準に適合するよう求めるものとする。

豊中市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に関する要綱

（目的）

第１条　この要綱は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26　号。以下「法」という。）第５条に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録等の実施に関して、法、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成 13 年政令第 250　号）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号）及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23 年厚生労働省令・国土交通省令第２号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることを目的とする。

（事前相談）

第２条　法第６条の登録の申請を行おうとする者（以下「申請者」という。）は、開発の協議等に先立って、あらかじめ、都市計画推進部及び福祉部（以下「事前相談・協議先」という。）に事前相談を行うものとする。

２　事前相談にあたっては、サービス付き高齢者向け住宅の登録申請に係る事前相談書（様式第１－１、１－２、１－３号。以下「事前相談書」という。）を事前相談・協議先に提出するものとする。ただし、老人福祉法第２９条第１項に基づく有料老人ホームに該当する場合は、事前相談書（様式第１－１号）を省略することができる。

３　前項の事前相談書には、法第６条の規定に基づき規則第４条で定めるサービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書（以下「申請書」という。）及び規則第７条第１項、第２項で定める添付書類のほか、別表第１に掲げる書類を添付するものとする。ただし、申請者と事前相談・協議先との協議により、書類の一部を省略することができる。

４　事前相談・協議先は、申請者から第２項の事前相談書の提出を受けたときは、サービス付き高齢者向け住宅の登録申請に係る事前相談回答書（様式第３－１、３－２、３－３号）により回答する。

（事前協議）

第３条　申請者は、新規登録の申請に先立って、事前相談・協議先と事前協議を行うものとする。

２　事前協議にあたっては、サービス付き高齢者向け住宅事業登録事前協議申込書（様式第４号。以下「事前協議申込書」という。）を事前相談・協議先に提出するものとする。

３　前項の事前協議申込書には、申請書及び次条第２項に掲げる書類を添付するものとする。ただし、申請者と事前相談・協議先との協議により、書類の一部を省略することができる。

（新規登録の申請）

第４条　申請者は、前条の事前協議完了後、申請書を市長に提出しなければならない。

２　前項の申請書には、法第６条第２項の規定に基づき規則第７条で定める添付書類のほか、別表第２に掲げる書類を添付しなければならない。

（更新登録の申請）

第４条の２　申請者は、更新申請を行うとき、申請書を市長に提出しなければならない。

２　前項の申請書には、法第６条第２項の規定に基づき規則第７条で定める添付書類のほか、別表第２に掲げる書類を添付しなければならない。

（登録基準の取扱い）

第５条　法第７条第１項第１号の規定に基づき規則第８条で定める各居住部分の面積、並びに法第７条第１項第２号の規定に基づき規則第９条で定めるサービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備についての取扱いは別表第３による。

（登録の通知）
第６条　法第７条第３項の規定による通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録通知書（様式第８号）により行う。

（登録の基準に適合しない旨の通知）
第７条　法第７条第４項の規定による通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録の基準に適合しない旨の通知書（様式第９号）により行う。

（登録の拒否の通知）
第８条　法第８条第２項の規定による通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録拒否通知書（様式第10号）により行う。

（登録事項等の変更の届出）
第９条　法第９条第１項に規定による届出は、規則第16条に定めるサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更届出書及び第４条第２項又は第４条の２第２項に定める添付書類のうち、当該変更に係る書類を提出しなければならない。

（地位の承継の届出）
第10条　法第11条第３項の規定による届出は、地位承継届出書（様式第11号）及び承継の内容がわかる資料を提出しなければならない。

（廃業等の届出）
第11条　法第12条の規定による届出は、サービス付き高齢者向け住宅事業廃業等届（様式第12号）及び廃業等の内容がわかる資料を提出しなければならない。

（登録の抹消の申請）
第12条　法第13条第１項第１号の規定による申請は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録抹消申請書（様式第13号）を提出しなければならない。
（登録の取消しの通知）
第13条　法第26条第３項の規定による登録の取消しの通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録取消通知書（様式第14号）により行う。

（閲覧の場所等）
第14条　法第７条第２項のサービス付き高齢者向け住宅登録簿(以下「登録簿」という。）の閲覧の場所を、豊中市都市計画推進部住宅課に置く。
２　登録簿の閲覧の時間は、豊中市の休日を定める条例（平成２年条例第１１号）第１条第１項に規定する市の休日以外の日の午前８時４５分から午後１２時まで及び午後１２時４５分から午後５時１５分までとする。

（登録簿の持ち出し禁止）
第 15 条　登録簿を閲覧する者は、登録簿を閲覧所の外に持ち出してはならない。

（閲覧の停止及び禁止）
第16条　市長は、登録簿を閲覧する者が次の各号のいずれかに該当する場合は、登録簿の閲覧を停止させ、又は禁止することができる。
（１）前条の規定に違反したとき
（２）登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はそのおそれがあるとき
（３）他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき

（４）登録簿の閲覧に関して職員の指示に従わないとき

２　市長は、前項に規定する場合のほか、登録簿の管理のため特に必要があると認める場合は、登録簿の閲覧を停止させ、又は禁止することができる。

（工事完了の報告）

第17条　申請者は、第６条に規定する登録の通知を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業の整備に関する工事が完了したときは、速やかに市長に報告を行うものとする。

２　前項の規定による報告は、サービス付き高齢者向け住宅の整備が完了した旨の報告書（様式第15号）を提出することにより行うものとする。

附則

１．この要綱は、平成２４年４月１日から施行する。

２．この要綱の施行の際に、すでに登録の通知を受けたものの登録事項等の変更にあっては、第５条の別表３で定める規定については、従前の基準による。

附則

１．この要綱は、平成３１年４月１日から施行する。

附則

１．この要綱は、令和３年２月１日から施行する。

２．前項の施行日前に、改正前の要綱の規定によってした申請、手続き、その他の行為は、改正後の要綱の相当規定によってしたものとみなす。

別表第１　（第２条関係）

名　称	備　考
各室の用途、設備の詳細、加齢対応構造の基準への対応状況が確認できる詳細図	
各住戸部分の面積に関する求積図及び求積表	
共用部分の面積が分かる求積図及び求積表	各住戸部分の面積が25 ㎡に満たない場合
様式第２号　居住部分の床面積及び共同利用設備に関する判断チェック表	
その他市長が認める書類	

別表第２　（第３・４条関係）

名　称	備　考
各室の用途、設備の詳細、加齢対応構造の基準への対応状況が確認できる詳細図	
各住戸部分の面積に関する求積図及び求積表	
共用部分の面積が分かる求積図及び求積表	各住戸部分の面積が25 ㎡に満たない場合
様式第２号　居住部分の床面積及び共同利用設備に関する判断基準チェック表	
建築確認済証の写し	新築の場合
検査済証の写し	既存施設の場合

耐震診断書の写し	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた建築物の場合
法第 17 条に基づく登録事項等についての説明書	
様式第５号　サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト	
賃貸借契約書	土地又は建物を賃貸借する場合
事業を行う者との連携及び協力することが確認できる書類	
様式第６号　暴力団排除に係る登録拒否要件の情報確認書	
認可証明書	終身建物事業者の認可を受けている場合
住居の入居募集に関する資料（パンフレット等）	
様式第７号　サービス付き高齢者向け住宅　登録申請添付書類チェックリスト	
委任状	代理人が申請する場合
その他市長が認める書類	

別表第３　（第５条関係）

項目	取扱い
各住戸の床面積	規則第８条に規定する「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」とは、各居住部分の床面積の合計及び入居する高齢者が共同して利用する居間、食堂、台所その他の住宅部分の床面積の合計が、全居住部分の戸数に25 ㎡を乗じて算出された床面積以上ある場合とする。ただし、床面積が25 ㎡を超える各居住部分は25 ㎡として算定する。
構造及び設備	規則第９条に規定する「共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」とは、次のとおりとする。 （１）台所については、居室のある階ごとに、入居者が共同利用できる調理施設（コンロ、シンク及び調理台を備えたもの）を備えていることとする。 （２）収納設備については、施錠可能な個別の収納設備を戸数と同数以上備えていることとする。 （３）浴室については、次に掲げるものとする。 ①男女別かつ戸数10戸につき１人分（10戸以下の場合は２人分）以上の浴室を備えていること ②個別浴室は１人分、複数が同時に入浴可能な共同浴室は一度に利用できる人数分の浴室を備えているものとする。 ③居室のある階ごとに浴室を備えていない場合は、居室のある階から浴室のある階まで移動できる高齢者に配慮したエレベーターを備えていること ④デイサービスセンター等が同一建物内に併設されており、その浴室を時間外に利用できるものは、１人分の浴室を備えているものとする。

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

<table>
<tr><td colspan="2">処 分 名</td><td>指定登録機関の指定</td></tr>
<tr><td colspan="2">根拠法令及び条項</td><td>高齢者の居住の安定確保に関する法律　第 28 条第 2 項</td></tr>
<tr><td colspan="2">所管部課（室）係名</td><td>都市計画推進部　住宅課　住宅管理係</td></tr>
<tr><td rowspan="4">審査基準</td><td>関係条項</td><td>法第 29 条、第 30 条</td></tr>
<tr><td>基　準</td><td>（審査基準　非設定の理由）
判断基準が法令の定めに尽くされているため</td></tr>
<tr><td>参考事項</td><td></td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>平成　　年　　月設定</td></tr>
<tr><td rowspan="3">標準処理期間</td><td>標準処理期間</td><td>総日数　　日　（注：休日は含まない）</td></tr>
<tr><td>内訳</td><td>経由期間　　日　（　　事務所）
処分期間　　日　（　　部　　課）</td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>平成　　年　　月　　日設定</td></tr>
<tr><td colspan="2">備考</td><td></td></tr>
</table>

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

<table>
<tr><td colspan="2">処 分 名</td><td>終身建物賃貸借事業の認可</td></tr>
<tr><td colspan="2">根拠法令及び条項</td><td>高齢者の居住の安定確保に関する法律　第 54 条</td></tr>
<tr><td colspan="2">所管部課（室）係名</td><td>都市計画推進部　住宅課　住宅管理係</td></tr>
<tr><td rowspan="4">審査基準</td><td>関係条項</td><td>法第 53 条、第 54 条</td></tr>
<tr><td>基　準</td><td>（審査基準　非設定の理由）
判断基準が法令の定めに尽くされているため</td></tr>
<tr><td>参考事項</td><td></td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>平成　　年　　月設定</td></tr>
<tr><td rowspan="3">標準処理期間</td><td>標準処理期間</td><td>総日数　　日　（注：休日は含まない）</td></tr>
<tr><td>内訳</td><td>経由期間　　日　（　　事務所）
処分期間　　日　（　　部　　課）</td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>平成　　年　　月　　日設定</td></tr>
<tr><td colspan="2">備考</td><td></td></tr>
</table>

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

処 分 名		住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録
根拠法令及び条項		住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 第 8 条、第 10 条第 4 項
所管部課（室）係名		都市計画推進部　住宅課　総務企画係
審査基準	関係条項	法第 9 条、第 10 条、第 11 条、施行規則第 7 条～第 16 条
	基　準	別紙のとおり
	参考事項	
	設定等年月日	平成 29 年 12 月設定（平成 30 年 7 月一部改訂）
標準処理期間	標準処理期間	総日数 5 日　関係機関への照会が必要な場合は、3 週間（注：休日は含まない）
	内訳	経由期間　　日　（　　事務所） 処分期間　　5 日　関係機関への照会が必要な場合は、3 週間（注：休日は含まない）　（都市計画推進部住宅課）
	設定等年月日	平成 29 年 10 月設定（平成 30 年 7 月一部改訂）
備考		

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

～登録基準と注意事項～

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正に伴い、平成 29 年（2017 年）10 月 25 日から賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録することができる「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」登録制度ができました。

登録基準の概要、手続き、消防設備等に関する注意事項などに関しては以下のとおりです。

■登録基準の概要

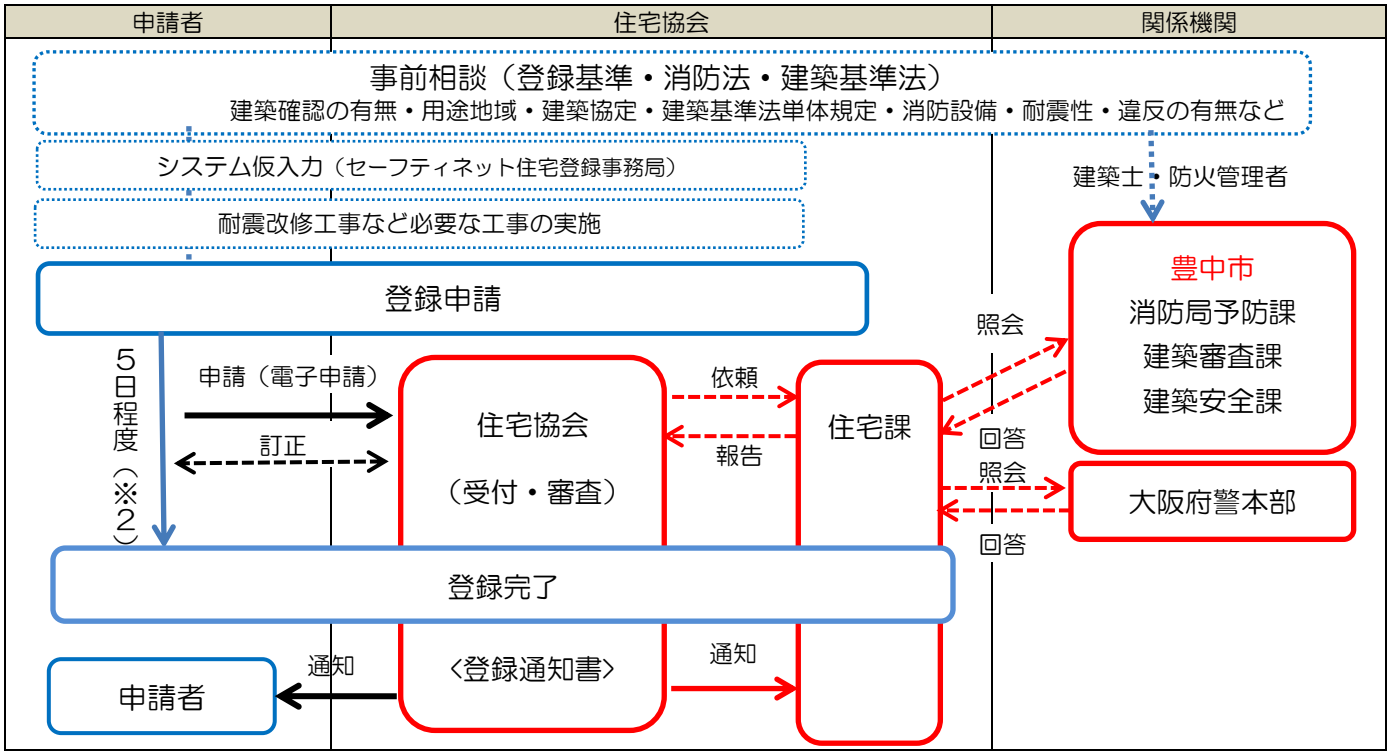
＜住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録基準＞

<table>
<tr><td>対象</td><td colspan="2">○賃貸借契約を締結し入居することができる住宅。（施設利用契約を締結する施設は除く。）
○現に建設されている住宅。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">構造・設備</td><td colspan="2">○消防法若しくは建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定に違反しないもの。
○耐震性のあるもの。</td></tr>
<tr><td>一般型</td><td>○各戸の床面積が１８㎡以上。
○各戸が台所、便所、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。
ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。</td></tr>
<tr><td>共同居住型賃貸住宅</td><td>○共同居住型賃貸住宅の床面積が以下の式で求められる数値以上。
15×入居者の定員+10（㎡）　＊入居者の定員は２以上（人）
○共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の入居者の定員を１人とするものであること。
○共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては各専用部分の床面積（収納設備の床面積を含み、台所、便所、洗面設備、浴室・シャワー室、洗濯室・洗濯場は除く）が９㎡以上。
○共同居住型賃貸住宅の共用部分に、次に掲げる設備が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分それぞれに、次に掲げるいずれかの設備が備えられている場合にあっては、共同居住型賃貸住宅の共用部分に当該設備を備えることを要しない。なお、当該共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の入居者が共同で利用することができるバルコニーその他これらに類する部分に備えることをもって足りるものとする。
イ 居間　ロ 食堂　ハ 台所　ニ 便所　ホ 洗面設備　ヘ 浴室又はシャワー室
ト 洗濯室又は洗濯場
○少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居者５人につき、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の入居者５人につき１か所の割合については、これらの設備を共同居住型賃貸住宅の入居者２人以上が１度に利用することができる場合、その他の共同居住型賃貸住宅の入居者５人につき１か所の割合でこれらの設備を備える場合と同等の居住環境が確保されている場合にあっては、これと異なる割合とすることができる。</td></tr>
<tr><td>家賃</td><td colspan="2">家賃の額が、近傍同種の賃貸住宅の家賃の額と均衡を失しない家賃のもの。</td></tr>
</table>

入居者の範囲	登録住宅は「下記①～③すべての住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅」とします。※1 ただし、サービス付き高齢者向け住宅など専用住宅とする場合は除きます。 ① 法で定められた住宅確保要配慮者 ・低額所得者 ・被災者（発災後３年以内） ・高齢者 ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者（妊婦がいる世帯も含む） ② 規則で定められた住宅確保要配慮者 ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・ＤＶ（ドメスティック・バイオレンス）被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・生活困窮者 ・更生保護対象者 ・東日本大震災による被災者 ③ 大阪府賃貸住宅供給促進計画で定められた住宅確保要配慮者※ ・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・児童養護施設退所者 ・LGBT をはじめとする性的マイノリティ ・UIJ ターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
その他	登録事業者の方は、大阪府居住支援協議会「Osaka あんしん住まい推進協議会」の居住サポート会員となります。 （登録と同時に入会したものとみなされるため、申込み手続きや会費は不要です。）
登録を受けることができない者	１ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 ２ 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して２年を経過しない者 ３ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成１９年法律第４２号）第２４条第１項又は第２項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して２年を経過しない者 ４ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者 ５ 精神の機能の障害により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者 ６ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの ７ 法人であって、その役員のうちに上記１から５までのいずれかに該当する者があるもの ８ 暴力団員等がその事業活動を支配する者 ９ 建物の転貸借が行われている場合にあっては当該建物の所有者及び転貸人が前各号のいずれかに該当すること

※1　大阪府賃貸住宅供給促進計画に基づく基準

■手続きの流れ



※2　住宅課が必要に応じて関係機関に照会を行なう場合、登録完了までに３週間程度必要となります。

（別紙２）

セーフテイネット住宅の登録審査チェックシート（一般住宅の場合）

■ 書類の有無のチェック

必須	◎　申請書	
	◎　規模及び設備の概要を表示した間取図	
	◎　誓約書	
その他	新耐震基準等への適合を確認するための書類 次の①～⑤に該当する場合、 ①　昭和 56 年５月以前に新築着工したもの ②　３階建て以下で昭和 57 年５月以前に竣工したもの ③　4～9 階建てで昭和 58 年５月以前に竣工したもの ④　10～20 階建てで昭和 60 年５月以前に竣工したもの ⑤　21 階建て以上 以下のいずれかの書類。 〇耐震性を有することが確認できる耐震診断書等 〇昭和 56 年６月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書等（②～⑤の場合）	

■ 記載内容のチェック

規模	◎　申請書に記載された面積が 18 ㎡以上である	
設備	◎　間取図に便所、浴室、台所及び収納が記載されている	
構造	以下の①～③いずれかに該当する ①申請書に竣工年月が記載されており、以下のいずれかであることが確認できる 〇　３階建て以下で昭和 57 年６月以降に竣工 〇　4～9 階建てで昭和 58 年６月以降に竣工 〇　10～20 階建てで昭和 60 年６月以降に竣工 ②耐震性を有することが確認できる耐震診断報告書等がある ③昭和 56 年６月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書等がある	

（連絡先）
担当：一般財団法人　豊中市住宅協会（管理係）
電話：06－6858－2739 市役所第二庁舎５階

消防用設備等の設置に関する注意事項

一般住宅や共同住宅を消防法施行令別表第一（６）項ロ又はハの用途として使用する場合は、**新たな消防用設備等の設置が必要（未設置違反）**となる場合がありますのでご注意ください。

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度の申請前に消防局予防課窓口へご相談ください。

消防法施行令別表第一（６）項　ロ

老人短期入所施設
養護老人ホーム
特別養護老人ホーム
介護老人保健施設
老人短期入所事業を行う施設
認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設
軽費老人ホーム
有料老人ホーム
小規模多機能型居宅介護事業を行う施設
障害者支援施設
障害者の短期入所もしくは共同生活援助を行う施設

避難が困難な要介護者を主として入居(宿泊)させるもの

避難が困難な障害者等を主として入所させるもの

全　て　の　施　設

延　べ　面　積　要　件　な　し

連動が必要

消火器　自動火災報知設備　火災通報装置　スプリンクラー設備　等

消防法施行令別表第一（６）項　ハ

老人デイサービスセンター
老人福祉センター
老人デイサービス事業を行う施設
保育所
障害者の生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援を行う施設
軽費老人ホーム
有料老人ホーム
小規模多機能型居宅介護事業を行う施設
障害者支援施設
障害者の短期入所もしくは共同生活援助を行う施設

（６）項ロに掲げるものを除く

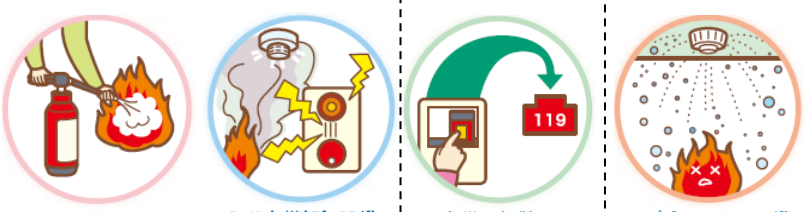
（６）項ロに掲げるものを除く

延べ面積 6,000 ㎡以上（平屋建を除く）

延べ面積 500 ㎡以上

利用者を入居もしくは宿泊させる場合（面積要件なし）

させない場合　延べ面積 300 ㎡以



消火器　自動火災報知設備　火災通報装置　スプリンクラー設備　等

※消火器は延べ面積１５０㎡以上（地階、無窓階又は３階以上の階は５０㎡以上）に設置が必要です。

（連絡先）
担当：豊中市消防局　予防課（設備開発指導係）
電話：０６－６８４６－８４６１
住所：岡上の町１－８－２４　豊中市消防局４階

建築基準法に関する注意事項

◆「共同居住型賃貸住宅」・「グループホーム」は、建築基準法の基準を満たすための改修工事が必要となる場合があります。

・「共同居住型賃貸住宅」・「グループホーム」・「有料老人ホーム」は、建築基準法上一般住宅よりも厳しい防火・避難関係等の基準への適合が求められます。
・一戸建て住宅から転用する場合などでは、基準適合のため大がかりな改修工事が必要となる場合があります。ご注意ください。

―防火・避難関係の基準の例―

- ３階以上の階に設ける場合は、原則として耐火建築物とすること。
- 廊下の幅の最低基準（居室面積の合計 100 ㎡以下の階の場合、90 ㎝以上など）
- 階段の幅・けあげ・踏面の最低基準
  （直上階の居室面積の合計 100 ㎡以下の場合、幅 90 ㎝以上・けあげ 22 ㎝以下・踏面 21 ㎝以上など）
- 防火上主要な間仕切壁は、原則として準耐火構造とし小屋裏・天井裏まで立ち上げること。
- 住戸間の遮音性能を確保する構造とすること。
- 廊下・階段等の避難経路に非常用の照明装置を設置すること。
- その他防火区画の設置を求められる場合があります。

◆建築確認申請の手続きが必要となる場合があります。

・たとえば、一戸建て住宅や共同住宅として使用していた建築物の用途を変更して、「寄宿舎」として使用しようとする場合、その変更する部分の床面積の合計が 100 ㎡を超えるときは、工事を開始する前に建築確認申請の手続きが必要となります。
・その他共同住宅の住戸の一部を共同居住型賃貸住宅とする場合など、従前の用途と異なる住宅形式とする場合は注意が必要です。
・詳しくは、下記連絡先までお問い合わせください。

（連絡先）
担当：豊中市都市計画推進部　建築審査課
（建築審査係）
電話：06-6858-2422　市役所第二庁舎５階

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

処 分 名		指定登録機関の指定
根拠法令及び条項		住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 第 25 条第 2 項
所管部課（室）係名		都市計画推進部　住宅課　総務企画係
審査基準	関係条項	第 26 条、第 27 条
	基　準	（審査基準　非設定の理由） 判断基準が法令の定めに尽くされているため
	参考事項	
	設定等年月日	平成　　年　　月設定
標準処理期間	標準処理期間	総日数　　日　（注：休日は含まない）
	内訳	経由期間　　日　（　　事務所） 処分期間　　日　（　　部　　課）
	設定等年月日	平成　　年　　月　　日設定
備考		

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

処 分 名		市営住宅入居者の選考・決定
根拠法令及び条項		公営住宅法第 25 条第 1 項
所管部課（室）係名		都市計画推進部　住宅課　住宅管理係
審査基準	関係条項	公営住宅法第 22 条～第 24 条 公営住宅法施行令第 6 条、第 7 条 市営住宅条例第 3 条～第 6 条、第 7 条、第 8 条 市営住宅条例施行規則第 1 条の 2 の 3～第 2 条、第 3 条、第 4 条、第 5 条第 1 項
	基　準	・法令（公営住宅法、公営住宅法施行令）及び条例等（市営住宅条例、市営住宅条例施行規則）関係条項による ・市営住宅条例施行規則第 1 条の 3 について、規則で定めるほか下記通達等による 心身障害者世帯向公営住宅の建設等について 昭和 46 年 4 月 1 日住総発第 51 号 （改正　平成 5 年 3 月 29 日社援更第 80 号・住総発第 49 号） 母子世帯向住宅の建設等について 昭和 34 年 3 月 4 日児発第 160 号・住発第 56 号 （一部改正　昭和 46 年 4 月 1 日住総発第 50 号） 老人世帯向公営住宅の建設等について 昭和 39 年 4 月 1 日社発第 166 号・住発第 92 号 （改正　昭和 46 年 4 月 1 日住総発第 50 号 平成 5 年 3 月 29 日老計第 48 号・住総発第 50 号）
	参考事項	
	設定等年月日	昭和 36 年 9 月 1 日設定
標準処理期間	標準処理期間	総日数　60 日　（注：休日は含まない）
	内訳	経由期間　　日　（　　事務所） 処分期間　　60 日　（都市計画推進部住宅課）
	設定等年月日	昭和 36 年 9 月 1 日設定
備考		

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

処 分 名		改良住宅等入居者の選考・決定
根拠法令及び条項		市営住宅条例第６条の２、第６条の３、第６条の４
所管部課（室）係名		都市計画推進部　住宅課　住宅管理係
審査基準	関係条項	住宅地区改良法第 18 条 公営住宅法施行令第５条第１項第１号・第２号 市営住宅条例第７条、第８条 市営住宅条例施行規則第３条、第４条、第４条の２、第５条第１項
	基　準	・法令（住宅地区改良法、公営住宅法施行令）及び条例等（市営住宅条例、市営住宅条例施行規則）関係条項による
	参考事項	
	設定等年月日	昭和 36 年９月１日設定
標準処理期間	標準処理期間	総日数　30 日　（注：休日は含まない）
	内訳	経由期間　　日　（　　事務所） 処分期間　　30 日　（都市計画推進部住宅課）
	設定等年月日	昭和 36 年９月１日設定
備考		

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

<table>
<tr><td colspan="2">処 分 名</td><td>マンション管理計画の認定</td></tr>
<tr><td colspan="2">根拠法令及び条項</td><td>マンションの管理の適正化の推進に関する法律　第５条の４
豊中市マンション管理計画の認定等に関する要綱　第３条、第４条、第５条</td></tr>
<tr><td colspan="2">所管部課（室）係名</td><td>都市計画推進部　住宅課　総務企画係</td></tr>
<tr><td rowspan="4">審査基準</td><td>関係条項</td><td>マンションの管理の適正化の推進に関する法律　第５条の３
マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則　第１条の２第１項</td></tr>
<tr><td>基　準</td><td>●マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）
（認定基準）
第五条の四　計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。
一　マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
二　資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
三　管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
四　その他マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

●豊中市マンション管理適正化推進計画
（４）管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

●豊中市マンション管理計画の認定等に関する要綱
第３条～第５条</td></tr>
<tr><td>参考事項</td><td></td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>令和４年４月１日設定</td></tr>
<tr><td rowspan="3">標準処理期間</td><td>標準処理期間</td><td>総日数　21 日　（注：休日は含まない）</td></tr>
<tr><td>内訳</td><td>経由期間　　日　（　　事務所）
処分期間　　21 日　（都市計画推進部住宅課）</td></tr>
<tr><td>設定等年月日</td><td>令和４年４月１日設定</td></tr>
<tr><td colspan="2">備考</td><td></td></tr>
</table>

豊中市マンション管理適正化推進計画

令和４年（2022年）４月

（４）管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

豊中市マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

【指針の概要及び特記事項】

本指針は、国のマンション管理適正化指針を基本とし、それに加え豊中市の市域内の基準としてマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

本指針の内容としては、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を盛り込むとともに、豊中市の地域性に応じたマンション管理の基準として防災対策（防災マニュアルの作成や防災訓練の実施）を講じていることを推奨しています。

① 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第五条の二の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の判断基準に基づくものとします。**【別表１】**

【別表１】助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

１. 管理組合の運営	・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
	・集会を年に一回以上開催すること
２. 管理規約	・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
３. 管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
４. 長期修繕計画の作成及び見直し等	・適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

②管理計画の認定制度の基準

マンション管理適正化法第五条の四の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に加え、次の基準のいずれにも適合することとします。**【別表２】**

〇防災マニュアルを作成・配布していること
〇年に一回以上定期的な防災訓練を実施していること

認定申請に当たっては、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証を受けていることを必須とします。

また、市は管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じて、助言・指導等を行います。

【別表２】管理計画の認定制度の基準

<table>
<tr><td rowspan="15">国のマンション管理適正化基本方針に準じた基準</td><td rowspan="3">１. 管理組合の運営</td><td>・管理者等が定められていること</td></tr>
<tr><td>・監事が選任されていること</td></tr>
<tr><td>・集会が年に一回以上開催されていること</td></tr>
<tr><td rowspan="3">２. 管理規約</td><td>・管理規約が作成されていること</td></tr>
<tr><td>・マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</td></tr>
<tr><td>・マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること</td></tr>
<tr><td rowspan="3">３. 管理組合の経理</td><td>・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること</td></tr>
<tr><td>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</td></tr>
<tr><td>・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること</td></tr>
<tr><td rowspan="7">４. 長期修繕計画の作成及び見直しなど</td><td>・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること</td></tr>
<tr><td>・長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること</td></tr>
<tr><td>・長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること</td></tr>
<tr><td>・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</td></tr>
<tr><td>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</td></tr>
<tr><td>・長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること</td></tr>
<tr><td rowspan="2">５. その他</td><td>・管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること</td></tr>
<tr><td>・豊中市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">６．防災対策関係（豊中市追加基準）</td><td>・防災マニュアルを作成・配布していること</td></tr>
<tr><td>・年に一回以上定期的な防災訓練を実施していること</td></tr>
</table>

豊中市マンション管理計画の認定等に関する要綱

（目的）

第１条 この要綱は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「法」という。）に基づく管理計画の認定等の事務について必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第２条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）管理者等 法第２条第４号に規定する者をいう。

（２）マンション管理適正化指針 法第３条第２項第３号に規定する指針をいう。

（３）管理計画 法第５条の３に規定するマンションの管理に関する計画をいう。

（４）認定管理者等 法第５条の５に規定する者をいう。

（５）認定管理計画 法第５条の８に規定する管理計画をいう。

（６）管理計画認定マンション 法第５条の８に規定するマンションをいう。

（認定の申請）

第３条 法第５条の３第１項の規定（法第５条の６第２項の規定により準用する場合を含む。）により認定の申請（以下「認定申請」という。）をしようとする者は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 110 号。以下「規則」という。）第１条の２第１項に規定する別記様式第一号による申請書の正本及び副本各１通に、規則第１条の２第１項に規定する書類を添えて豊中市長（以下「市長」という。）に提出するものとする。

（適合審査）

第４条 認定申請をしようとする者は、当該申請を行う前に、公益財団法人マンション管理センターが行う適合審査（法第５条の４各号（第４号にあっては、第２条第２号に規定するマンション管理適正化指針に掲げる事項に限る。）に掲げる基準に適合している旨を証するために行う審査）を受けなければならない。

（添付書類）

第５条 規則第１条の２第１項の規定に基づき市長が必要と認める書類は、次の各号に定めるものとする。ただし、規則第１条の２第１項に定める書類により、次に定める事項が確認できる場合はこの限りでない。

（１）適合審査を受けていることを証する書類
（公益財団法人マンション管理センターの発行する事前確認適合証）

（２）豊中市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書（様式１）

（３）次の防災対策について明記されている管理用及び各戸配布用の防災マニュアルの写し並びにマニュアルを配布した事実が確認できる書類等（各戸配布用の防災マニュアルは、管理用のマニュアルの内容を必要最小限の範囲でまとめたものをもって足りるものとする）

・対策本部の役割分担と設置条件
・避難経路と避難場所が確認できる図面等
・マンション内避難ができない場合の避難場所について

・ライフライン（ガス・電気・水道）停止時の対応について
・備蓄品リスト（備品・食料など）
・居住者及び災害時要援護者の名簿等
・周辺自治会等との連携内容が確認できる書類
・災害発生から３日目までの行動計画（地震、風水害）について
・安否確認の実施体制について
・安否確認ステッカー等の作成・配布について

（４）年１回以上の定期的な防災訓練を実施していることが確認できる書類（実施日時、参加者、実施内容等が明記されたもの）の写し

（５）その他認定の審査において市長が必要と認める書類

（申請の取り下げ）

第６条 認定申請又は法第５条の７第１項の規定による認定の申請（以下「変更認定申請」という。）をした者で、市長の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする者は、マンション管理計画の認定申請取り下げ届（様式２）の正本及び副本各１通を市長に提出するものとする。

（管理の取りやめ）

第７条 認定管理者等は、認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめようとする場合は、認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書（様式３）の正本及び副本各１通を市長に提出するものとする。

（認定しない旨の通知）

第８条 市長は、認定申請又は変更認定申請に係る管理計画が、認定基準に適合しない場合は、同管理計画を認定しない旨の通知書（様式４）により申請者に通知するものとする。

（軽微な変更）

第９条 認定管理者等は、規則第１条の９に規定する軽微な変更をしようとするときは、認定管理計画に係る軽微な変更届（様式５）の正本及び副本各１通に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて市長に提出するものとする。

（変更の認定の申請）

第１０条 法第５条の７第１項の規定により変更の認定の申請をしようとする者は、規則第 1 条の１１に規定する別記様式第１号の５による申請書の正本及び副本に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて市長に提出するものとする。

（報告の徴収）

第１１条 法第５条の８の規定により管理計画認定マンションの管理の状況について市長が認定管理者等に報告を求める場合は、様式６により行う。

２ 認定管理者等が、前項の規定に基づき市長に報告する場合は、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書（様式７）により行う。

（改善命令）

第１２条 法第５条の９の規定による改善命令は、認定管理計画に基づく管理に関する改善命令書（様式

８）により行う。

（認定の取消し）

第１３条 法第５条の１０第２項の規定による認定の取消しの通知は、認定管理計画の認定取消通知書（様式９）により行う。

（認定に係る公表）

第１４条 認定申請をしようとする者が、事前に公益財団法人マンション管理センターが行う適合審査を受ける際に、公表に同意している場合には、市長は、当該認定管理計画にかかるマンションの名称、マンションの所在地及び認定コード等を公表することができる。

（その他）

第１５条 この要綱の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

様式Ｂ－１

申請等に対する処分の審査基準・標準処理期間

処 分 名		指定管理者の指定
根拠法令及び条項		地方自治法第 244 の 2 第 3 項
所管部課（室）係名		都市計画推進部住宅課住宅管理係
審査基準	関係条項	市営住宅条例第 38 条、第 39 条、第 40 条
	基　準	・別紙のとおり（ただし、令和 2 年度選定時の審査基準）
	参考事項	
	設定等年月日	平成　　年　　月設定
標準処理期間	標準処理期間	総日数　　日　（注：休日は含まない）
	内訳	経由期間　　日　（　　事務所） 処分期間　　日　（　　部　　課）
	設定等年月日	平成　　年　　月　　日設定
備考		

●審査基準表

	選定考査項目	評価ポイント		優れている（配点×100%）	↔ やや優れている（配点×75%）	普通（配点×50%）	↔ やや劣っている（配点×25%）	劣っている（0点）	配点
1	基本姿勢（40点）	団体の経営目標等が公共の利益の増進に合致したものであるか		公共の利益の増進をきわめて真摯に追及している	↔	公共の利益の増進に合致している	↔	公共の利益の増進に反している	10
		市の施策全般を理解し協力する姿勢があるか	人権の視点	積極的に理解協力する姿勢がうかがえる	↔	理解協力する姿勢がうかがえる	↔	理解協力する姿勢がうかがえない	合計で10
			環境の視点	積極的に理解協力する姿勢がうかがえる	↔	理解協力する姿勢がうかがえる	↔	理解協力する姿勢がうかがえない	
			その他施策の視点	積極的に理解協力する姿勢がうかがえる	↔	理解協力する姿勢がうかがえる	↔	理解協力する姿勢がうかがえない	
		地方自治法等の関連法令を遵守する姿勢があるか		法令遵守の入念な体制を構築している	↔	遵守する姿勢がうかがえる	↔	遵守する姿勢がうかがえない	10
		施設の設置目的に沿った事業運営を行う提案か		設置目的を真摯に追及した事業運営の提案である	↔	設置目的に沿った事業運営の提案である	↔	設置目的に沿った事業運営の提案ではない	10

	選定考査項目	評価ポイント	優れている （配点×100%）	←→ やや優れている （配点×75%）	普通 （配点×50%）	←→ やや劣っている （配点×25%）	劣っている （0点）	配点
2	サービス水準・施設効用の発揮 （400点）	家賃収納率 （現年度分）	最高評価サービス水準値：99.5% 確保するべきサービス水準値：97.5% 後述の算式により評価点算出					70
		駐車場使用料収納率 （現年度分）	最高評価サービス水準値：99.5% 確保するべきサービス水準値：97.8% 後述の算式により評価点算出					70
		収入申告書提出率 【3月31日現在の全入居者に占める、翌年度家賃算定にかかる収入申告書を提出した入居者の割合】	最高評価サービス水準値：100% 確保するべきサービス水準値：98.5% 後述の算式により評価点算出					60
		安心安全な施設の維持管理を行う能力等を有しているか	業務体制や過去の実績等から安心安全な維持管理を行う能力等がうかがえ、さらに安心安全を維持向上する確たるしくみについての提案（モニタリングに関する提案含む；以下同様）がある	←→	業務体制や過去の実績等から安心安全な維持管理を行う能力等がうかがえる	←→	安心安全な維持管理を行う能力がうかがえない	50
		入居資格等の判断を公平公正に行う能力等を有しているか	業務体制や過去の実績等から公平公正に行う能力等がうかがえ、さらに公平公正を維持向上するしくみが確立している	←→	業務体制や過去の実績等から公平公正に行う能力等がうかがえる	←→	公平公正に行う能力等がうかがえない	50

	選定考査項目	評価ポイント	優れている（配点×100%）	←→ やや優れている（配点×75%）	普通（配点×50%）	←→ やや劣っている（配点×25%）	劣っている（0点）	配点
2	サービス水準・施設効用の発揮（400点）	安定して確実に日常業務を遂行する能力等を有しているか	業務体制や過去の実績等から安定して確実に遂行する能力等がうかがえ、さらに安定性を維持向上するしくみが確立している	←→	業務体制や過去の実績等から安定して確実に遂行する能力等がうかがえる	←→	安定して確実に遂行する能力等がうかがえない	50
		創意工夫ある自主事業を展開する提案か	多様な創意工夫ある自主事業の提案がある	←→	創意工夫ある自主事業の提案がある	←→	創意工夫ある自主事業の提案がみられない	50
3	所要コストの適正度（350点）	指定管理委託料	最高評価点の相当額：１４２，２０５，０００円 予定価格：１６７，３００，０００円 提案額に対して後述の算定により評価点算出					350
4	財務健全性（40点）	貸借対照表は健全か	健全である	←→	どちらともいえない	←→	債務超過に陥っている	10
		損益計算書（または収支計算書）は健全か	健全である	←→	どちらともいえない	←→	著しい累積欠損がある	10

	選定考査項目	評価ポイント	優れている （配点×100%）	↔ やや優れている （配点×75%）	普通 （配点×50%）	↔ やや劣っている （配点×25%）	劣っている （0点）	配点
4	財務健全性 （40点）	資金保有は健全か	健全である	↔	どちらともいえない	↔	資金に余裕が全くない	10
		収支計画は適切か	適切な計画である	↔	どちらともいえない	↔	説明のつかない部分がある	10
5	市民満足度等への配慮 （50点）	利用者からの各種申込み、依頼や問合せ等にきちんと対応し、満足度を向上させる仕組みとなる提案があるか	利用者からの各種申込み、依頼や問合せ等にきちんと対応し、満足度を向上させるしくみが確立されている	↔	利用者からの各種申込み、依頼や問合せ等にきちんと対応し、満足度を向上させるしくみがある	↔	利用者からの各種申込み、依頼や問合せ等にきちんと対応し、満足度を向上させるしくみがない	20
		地域の市民との良好な関係構築に寄与する提案となっているか	地域の市民との良好な関係構築に寄与する確たるしくみについての提案がある	↔	地域の市民との良好な関係構築に寄与する提案がある	↔	地域の市民との良好な関係構築に寄与する提案がみられない	10
		市内経済の発展に貢献するための提案があるか	市内経済の発展に貢献するための確たるしくみについての提案がある	↔	市内経済の発展に貢献するための提案がある	↔	市内経済の発展に貢献するための提案がみられない	20
6	従事者への配慮 （40点）	労働関係法令を遵守しているか	入念な体制を構築して遵守している	↔	遵守している	↔	遵守していない	10

	選定考査項目	評価ポイント	優れている（配点×100%）	←→ やや優れている（配点×75%）	普通（配点×50%）	←→ やや劣っている（配点×25%）	劣っている（0点）	配点
6	従事者への配慮（40点）	指導育成に関する方針・計画を有しているか	方針・計画を有しており、進行管理のしくみ等で実効性が担保されるしくみが確立されている	←→	方針・計画を有している	←→	方針・計画を有する提案がない	10
		研修は実施されているか	体制を整備して、多様な内容の研修が定期的に実施されている	←→	定期的に実施されている	←→	実施されていない	10
		従事者が働きがいを持ちいきいきと業務に取り組めるような提案があるか	従業員が働きがいを持っていきいきと業務に取り組める確たるしくみについての提案がある	←→	従事者が働きがいを持っていきいきと業務に取り組めるための提案がある	←→	従業員が働きがいを持っていきいきと業務に取り組めるための提案がみられず働きがい・意欲等を阻害するものがうかがえる	10
7	個人情報保護体制（30点）	個人情報保護の体制が整備されているか	充実した個人情報保護が徹底される確立した体制がある	←→	個人情報保護が徹底される体制がある	←→	個人情報保護の体制がみられない	30
8	危機管理体制（50点）	緊急事態発生等への危機管理体制が整備されているか	充実した危機管理体制がある	←→	危機管理体制がある	←→	危機管理体制がみられない	50
							合計	1000

●審査基準表に関する基本的な考え方
・選定考査項目（1～8）のうち1項目でも項目内合計点が0点となった団体は、他の合計点数にかかわらず指定管理者としては不適格とする。
・採点結果が全体配点の50%未満の団体（全体として普通よりも劣る団体）は、単独応募又は相対順位が1位の場合であっても、指定管理者としては不適格とする。
・配点が10点又は30点となっている評価ポイントのうち1つでも評価が『やや劣っている』又は『劣っている』となった団体は、単独応募又は相対順位が1位の場合であっても、指定管理者としては不適格とする。
・評価点は、それぞれ評価ポイントごとに小数第3位を四捨五入する。

●評価点算出に関する計算方式
必要と考える水準を明確に示したうえで提案を募り、それらに対する評価点は次の計算方式で算出することとする。

◆サービス水準評価点

最高評価サービス水準値；S　確保するべきサービス水準値；A （SとAは各項目に記載の値とする）

①S＜＝提案値の場合　　基礎点数＝配点×100%
②A＜＝提案値＜Sの場合　　基礎点数＝配点×50%＋配点×50%×（提案値－A）／（S－A）
③提案値＜Aの場合　　評価点数＝配点×0%
①②の評価点数＝基礎点数×根拠係数（0.0～1.0）

◆所要コスト評価点

最高評価点の相当額；T（　　円）　予定価格；B（　　円）

①提案値＜＝Tの場合　　基礎点数＝配点×100%
②T＜＝提案値＜Bの場合　　基礎点数＝配点×50%＋配点×50%×（B－提案値）／（B－T）
③B＜提案値の場合　　評価点数＝配点×0%
①②の評価点数＝基礎点数×根拠係数（0.0～1.0）

【根拠係数について】
事業計画書の確実性から審査し、以下いずれかの係数を割り当てる。係数の判断根拠は審査結果に付記する。
・係数1.0；提案値には根拠があり当該値を達成可能と考えられる
・係数0.75；提案値には一定の根拠があり当該値での運営は概ね可能と考えられる
・係数0.5；いずれともいえない（判断し難い）
・係数0.25；提案値に根拠が乏しく当該値は達成困難と考えられる
・係数0.0；提案値には根拠がなく当該値は達成不可能と考えられる

●応募団体の過去の入札参加停止措置等の処分歴等の審査について
　公募開始日から起算して過去3ヶ年以内の処分歴（入札参加停止措置等を審査し、処分の終期から公募日までの経過期間及び処分期間の長さ等に応じて減点を行う。（減点は最大で配点の5%程度までとする。）

【入札参加停止措置等】概ね▲15点
①入札参加停止又は除外措置（以下「参加停止措置等」）を受けていない場合…配点×0%
②参加停止措置等の期間が6ヶ月未満の場合…配点×50%（国や他の自治体による場合は0.5を乗ずる）
③参加停止措置等の期間が6ヶ月以上の場合…配点×100%（国や他の自治体による場合は0.5を乗ずる）

【契約解除】最大概ね▲15点
④契約解除並びに指定管理業務における指定の取消し又は業務停止命令（以下「契約解除等」を受けたことがある場合…配点×100%（国や他の自治体による場合は0.5を乗ずる

【警告等】1件につき 概ね▲5点
⑤本市における過去の契約履行において不正又は不誠実行為等を理由に「入札参加資格停止基準」に基づく書面による警告を受けたことがある場合又は指定管理業務の履行において書面による勧告・命令を受けたことがある場合…１件につき配点×50%

※②から④について
参加停止措置等の期間の終期又は契約解除等の日が公募日の1年以上前の場合は当該算定結果に0.5を乗ずる