

(別紙5) 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極めて真摯に迫及している	←→	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	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	10
		人権の視点						
		環境の視点						
		住宅施策の視点						
		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	設置目的を真摯に迫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 (390点)	家賃収納率 (現年度分)	最高評価サービス水準値：99.5% 確保すべきサービス水準値：97.8% 後述の算式により評価点算出						60
		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% 確保すべきサービス水準値：98.0% 後述の算式により評価点算出						60
		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% 確保すべきサービス水準値：98.5% 後述の算式により評価点算出						40
		安心安全な市営住宅の維持 管理を行う能力等を有して いるか 【業務体制・人員体制（人 数・経験者や有資格者の配 置等）・過去の実績等】	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	←→	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	80	
		市営住宅の日常業務（入居 者募集、入居者に係る手続 き、収納や滞納者対応等） を公平公正かつ安定して確 実に遂行する能力等を有し ているか 【業務体制・人員体制（人 数・経験者や有資格者の配 置等）・過去の実績等】	公平公正かつ安定し て確実に遂行する能 力等がうかがえ、公 平公正性と安定性を 維持向上するしくみ が確立している	←→	公平公正かつ安定し て確実に遂行する能 力等がうかがえる	←→	公平公正かつ安定し て確実に遂行する能 力等がうかがえない	70	
		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	80	

	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
3	所要コストの 適正度 (300点)	指定管理委託料	最高評価点の相当額：171,022,000円(税込み) 予定価格：190,025,000円(税込み) 提案額に対して後述の算定により評価点算出					300
4	財務健全性 (50点)	貸借対照表は健全か	問題がなく、非常に良好	↔	概ね問題がない	↔	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	問題がなく、非常に良好	↔	概ね問題がない	↔	著しい累積欠損がある	10
		資金保有は健全か	問題がなく、非常に良好	↔	概ね問題がない	↔	資金に余裕が全くない	10
		収支計画は適切か	問題がなく、非常に良好	↔	概ね問題がない	↔	説明のつかない部分がある	20
5	市民満足度等への 配慮 (90点)	利用者からの各種申込み・依頼・問合せ等や地域の市民からの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・問合せ等や地域の市民からの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・問合せ等や地域の市民からの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・問合せ等や地域の市民からの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	70
		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

	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 (50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
		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
		従事者（第三者委託先の従事者含む）が業務を行う際の安全管理が徹底されているか	従事者の安全管理が徹底されるしくみが確立している	↔	従事者の安全管理が徹底されている	↔	従事者の安全管理が不十分である	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

- ・選定審査項目（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。
- ・選定審査項目（1、4、6、7、8）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)

- ① $S \leq \text{提案値}$ の場合 基礎点数 = 配点 $\times 100\%$
- ② $A < \text{提案値} < S$ の場合 基礎点数 = 配点 $\times 50\% + \text{配点} \times 50\% \times (\text{提案値} - A) / (S - A)$
- ③ 提案値 $< A$ の場合 評価点数 = 配点 $\times 0\%$
- ①②の評価点数 = 基礎点数 $\times$ 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での運営は困難と考えられる
- ・係数0.0；提案値には根拠がなく当該値では達成不可能と考えられる

◆所要コスト評価点

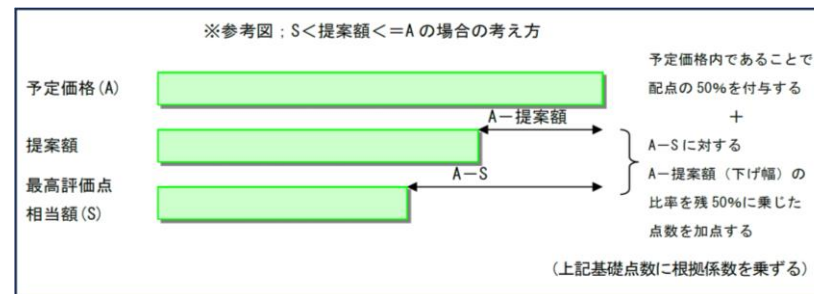
最高評価点の相当額；S 予定価格；A

- ① 提案額 $\leq S$ の場合 基礎点数 = 配点 $\times 100\%$
- ② $S < \text{提案額} \leq A$ の場合 基礎点数 = 配点 $\times 50\% + \text{配点} \times 50\% \times (A - \text{提案額}) / (A - S)$
- ③ $A < \text{提案額}$ の場合 評価点数 = 配点 $\times 0\%$
- ①②の評価点数 = 基礎点数 $\times$ 根拠係数 (0.0～1.0)

【根拠係数について】

財務諸表からみる団体の財務健全性、収支計画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；提案額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；提案額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；提案額に根拠が乏しく当該値での運営は困難と考えられる
- ・係数0.0；提案額には根拠がなく当該値で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か年以内の処分歴（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。（減点は価格評価以外の選定審査項目にかかる合計点数の概ね5%から10%程度までとする。）

【入札参加停止措置等】最大▲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か月未満の場合…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か月以上の場合…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▲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 ▲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