

県営住宅及び特定公共賃貸住宅指定管理者審査基準

【第1次審査基準】（申請者が4社以上の場合に実施）

項目	審査基準	配点
1 管理業務に当たっての基本方針	管理の理念・方針が県営住宅の設置目的に合致しているか	10
	入居者及び入居希望者に対して公平・公正なサービスがなされるか	10
2 管理業務の実施方針	①管理業務にかかる組織体制、②団地管理（巡回を含む）の方法及び体制、③入居関係手続の窓口対応について、仕様書及び県営住宅管理マニュアルで定める業務水準を満たす方法・体制は確立されているか	10
	修繕・保守管理経費の縮減策について、最小の費用で最大の効果が計られる工夫がなされているか	10
	入居者への利便性の向上に資する新しいサービスの提供を示しているか	10
3 申請者の状況	応募者の組織全体の中で、指定管理業務に参入した場合の経営的余裕状況に問題はないか	10
4 管理業務の経費見積	県が示す指定管理料提案額に対し、経費削減の工夫がなされているかどうか	10
配点合計		70

【第2次審査基準】

		審査基準	配点
大項目	事業計画書の項目	評価基準	
1 管理業務に当たっての基本方針	(1)管理の理念・方針	公の施設を管理する者としての意欲・責任が感じられるか	20
		運営管理の方針が県営住宅の設置目的に合致しているか	20
	(2)県民へのサービスについての考え方	入居者及び入居希望者に対して公平・公正なサービスがなされるか	20
	(3)県が進める施策の実現に関する取組	三重県が重点的に推進する施策を理解し、指定管理者の立場から県施策の実現に取り組む姿勢が感じられるか	20
	小計		80
2 管理業務の実施方針	(1)管理体制	①管理業務にかかる組織体制は、仕様書及び県営住宅管理マニュアルで定める業務水準を満たしているか	20
		②団地管理（巡回を含む）の方法及び体制、③入居関係手続の窓口対応について、仕様書及び県営住宅管理マニュアルで定める業務水準を満たす方法・体制は確立されているか	20
	(2)職員の配置計画	業務遂行に当たって、適材適所に適正な人数が配置されているか	20
	(3)職員の研修計画	人材育成方針及び研修計画は適切であるか	20
	(4)管理業務の実施方針	①入居者の要望・苦情処理対応について、処理マニュアル等が確立されているか	20
		②生活弱者について理解しているか、また、その対応等が確立されているか	20
		③不法入居者等に対する取り締まり体制、対象者の発見及び指導、県への報告（協力）体制が確立されているか	20

		④入居募集対策修繕について、入居率の向上のために、修繕期間の短縮等様々な工夫がなされているか	20
		⑤公営住宅管理システムデータのセキュリティ管理は十分か ア 外部への情報漏洩の防止 イ データの扱いに関する職員への周知・教育	20
		⑥修繕・保守管理経費の縮減策について、最小の費用で最大の効果が計られる工夫がなされているか	30
		⑦修繕・保守管理の作業員及び入居者等に対する安全管理方針は確立されているか	20
	(5)入居者サービス向上策	①入居者への利便性の向上に資する新しいサービスの提供を示しているか	20
		②住棟及び附属建築物をその状態に応じて点検・管理し、その点検結果を共有する体制を確立しているか	20
		③入居者からの修繕の依頼に迅速かつ誠実に対応できる体制を確立しているか	20
	(6)個人情報等の取扱い	個人情報の保護・情報公開に対する考え方と取組は適切なものであるか	20
	(7)緊急時の対応・対策	①夜間・休日における対応・体制は適切であるか	20
		②災害に備えた準備、災害時における対応・体制は適切であるか（特に、入居者の6割を超える高齢者への対応）	30
	(8)その他の提案	①業務に関する提案（例：地域コミュニティ向上につながる取組、業務の効率化、建物・設備等の長寿命化対策等について）	30
		ア 入居率の向上について（施設の有効活用策を含む。）	50
		イ 孤立死防止の取組について	20
		ウ 外国人に対するコミュニケーション手段の充実について	20
	小 計		480
3 申請者の状況	(1)申請団体の概要（人員確保策を含む。）	指定管理業務を安定して実施するうえでの人員確保策はどのようなものか	10
	(2)経営状況表	財政状態に問題はないか。 ①手元流動比率 何か月分の売上相当現金と現金等価物があるかを図る尺度多いほどよい ②流動比率 100%以上で当面の支払能力あり ③固定比率 100%以下であることが望ましい ④自己資本比率 多いほどよい	20
		売上・損益の推移に問題はないか	20
	小 計		50
4 管理業務の経費見積	(1)管理費関係経費見積	県が示す指定管理料提案額に対する見積額の割合	10
	(2)維持・修繕費関係経費見積	県が示す指定管理料提案額に対し、経費削減の工夫がなされているかどうか	10
	小 計		20
配 点 合 計			630

【留意点】

- 1 入居者及び入居希望者に対するサービスの品質確保の観点から、大項目「2管理業務の実施方針」の得点（満点480点×5委員=2,400点）が、1,440点（5段階評価で「3」相当）未満の場合は、指定管理候補者として選定しないこととします。
- 2 複数の申請者の採点結果が同点になった場合は、次の大項目の順番で点数を比較し、高得点となった者を上位の順位とします。なお、全ての大項目で同点の場合には、委員会の多数決で決定することとします。
 - ① 「2管理業務の実施方針」
 - ② 「1管理業務に当たっての基本方針」
 - ③ 「4管理業務の経費見積」
 - ④ 「3申請者の状況」