

市営住宅等及び尼崎市立尼崎稲葉荘団地指定管理者選定に係る審査基準表

審査基準表に基づき提案内容の審査を行い、評価点を算出する

	選定基準 (条例規定項目)	区分	審査項目		配点	評価の視点
1	市民の平等な利用が確保されること。 関係法令及び条例の規定を遵守し、市営住宅等の設置目的及び市が示す管理の方針に基づき、適切で公平な対応を行うものであること。	1	市営住宅等の管理基本方針	・市営住宅等の指定管理者を希望する理由 ・市営住宅等を管理するための基本方針 ・経営組織の安定性確保 ・市民、入居者サービスの考え方	10点	・管理運営の基本方針が施設の設置目的、当該業務の目的を的確に認識したうえで具体的に示されているか。 ・市営住宅の入居者、駐車場使用者及び自治会の特性やニーズを的確に把握し、市民サービスの向上が図られる提案であるか。
2	市営住宅及び共同施設の効用を最大限に発揮させること。 事業計画書の提案内容が、的確性、実現性、独自性等の観点から、市民サービスの向上など、効率的かつ効果的な管理運営につながるものであること。 なお、家賃等の収納率を向上させる有効かつ現実的な提案内容であること。	2	市営住宅等の管理体制	・社員の配置 ・窓口業務の時間等 ・補修、維持に關して的確に即応できる施工体制、安全管理体制、法令適合確認体制、受付、団地パトロール体制 ・勤務時間外の連絡体制(管理、補修・維持) ・経理の体制 ・社員の研修計画 ・有資格者の勤務体制	30点	施設管理に適した職員や本社のバックアップ体制等は、指定管理業務を確実に履行できる配置か。 いずれの開設日及び開設時間においても、十分な窓口対応ができる勤務体制であるか。 施設の保守点検・修繕に対する考え方は適切か。 窓口開設時間外であっても確実に連絡がとれ、緊急時などは迅速に対応できる体制であるか。 公金を取り扱う重要性を十分に認識し、執行管理を適正に行う体制が整備されているか。 社員の人材育成、研修体制が整備されているか。 ・管理センターへの配置 （常勤、非常勤は問わない） ⇒一級建築士…5、二級建築士…4 ・本社等への配置 ⇒一級・二級、常勤・非常勤に関わらず3
3		3	市営住宅等の管理に当たっての取組方針	・入居及び退去に関する事務について ・家賃・駐車場使用料等の収納・滞納整理に関する事務について ・減免申請等の受付事務について ・駐車場の管理のあり方について ・補修、維持管理、保守管理に関する業務について ・苦情等への対応について ・募集に関する事務について（常時募集住戸、店舗等含む） ・地域コミュニティづくり、入居者の見守り、自治会活動への支援内容	40点	入退去に係る各種手続きを遺漏なく、また誤りなく進めるための体制が整備されているか。入退去後のトラブル防止のための工夫が見られるか。 家賃・駐車場使用料等の確実な収納・滞納整理に向けた提案があるか。 減免申請受付から結果通知までの事務処理手順等が整備されているか。受付体制は十分か。 駐車場を適正に管理できる体制が整備されているか。不正駐車対策の提案があるか。 適切な経費執行のための見積徴収に係る手順を定め、法令を遵守した施工確認を行う体制が整備されているか。 入居者・使用者・近隣住民からの苦情、要望への対応の考え方、方策が適切か。 定期募集又は常時募集する住戸や店舗について、十分な広報活動を行う体制が整備されているか。 入居者の高齢化に伴う自治会運営への課題に対し、市と協働して自治会を支援する提案があるか。
4	市営住宅及び共同施設の管理に係る経費の縮減が図られること。 業務にかかる人件費、事務費、保守管理費等について縮減が図られるものであること。	4	管理経費の縮減	・人件費及び事務費 ・保守管理費 ・各種修繕費	30点	指定期間5年間（令和8～12年度）において、業務・サービスの質の向上を図りながら、各種管理経費を縮減する具体的な対策や工夫を講じているか。
	市営住宅及び共同施設の管理を安定して行う能力を有していること。 業務実績、経営規模等から、安定的かつ効果的に業務を行うことができるものであること。	5	緊急時の対応	・日常的な緊急（事故・故障・入居者管理）への対応 ・日常の防火管理への対応 ・台風、地震等の災害、感染症等の対応	10点	事故や災害等の発生時に、速やかに安全を確保し、市を含む関係機関に連絡、報告し、必要な措置をするためのマニュアルや体制が整備されているか。また、業務継続に対する具体的な方策を講じているか。
	業務に関して相当の知識、経験及び資格を有する者を従事させるとともに、必要な人材を確保し、緊急時に速やかな対応ができるものであること。 個人情報の取扱い、補修・維持業務における市内業者の活用及び公正な業者決定、環境への配慮など、事業計画書及び収支予算書等が、適正な運営を行うにふさわしい内容のものであること。	6	個人情報保護	・個人情報保護に対する考え方 ・個人情報保護の体制 ・市営住宅管理システムの取り扱いについて	10点	個人情報の保護の考え方や措置、情報管理体制が適切か。情報公開に関する考え方、取組姿勢が適切か。
		7	その他のアピールポイント	・現実的かつ意欲的な新しい事業提案やアピール（空き住戸・駐車場空き区画の有効活用等）	20点	提案事業に具体性、実現性、独創性があるか。指定管理業務を確実に履行する前提の計画であるか。
		8	事業者の経営基盤	・指定期間中の安定的に事業継続可能な経営基盤	8点	
		9	管理実績	・豊富で良好な共同住宅の管理実績	7点	
						165点
	配点合計					
加点点項目		地域経済活性化の取組	・市内事業所等の有無（①＋②＝最大15%の加点点） ①市内事業者（評価点×5%） 準市内事業者（評価点×2.5%） ②市民雇用提案（評価点×10%）		最大15%	
価格点		管理運営経費	・提案額に基づく評価点とする。 【計算方法】：配点30点×（応募団体中の最低提示金額）／（提案団体の提示金額）		30点	