

三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅指定管理業務の
指定管理者選定に係る審査基準及び配点表（案）について

1. 事業計画書

指定管理者として応募する場合に、申請書の様式の一部として指定期間（5年間）に行う「事業計画書」が提出されます。

選定委員会では、この「事業計画書」等を審査していただきます。

「事業計画書」の項目、記載内容等は下表のとおりです。

事業計画書の項目		記 載 内 容	計画書の 記載枚数
大項目	事業計画書の項目		
1 管理業務 に当たっ ての基本 方針	(1)管理の理念・方針	①指定管理者公募への申請理由 ②県営住宅管理の基本的な考え方や心構え	(1)～(3) までを概 ね3ペー ジ(各項 目概ね1 ページ) 以内
	(2)県民へのサービスに ついての考え方	①入居を希望する者及び入居者に対する各種サービス提供の考え方 ②県民等からの要望・苦情等への対応方針	
	(3)県が進める施策の実 現に関する取組	「人権尊重社会の実現」、「男女共同参画社会の実現」、「持続可能な循環型社会の創造に向けた環境保全活動」、「ユニバーサルデザインのまちづくり」、「障がいを理由とする差別の解消」、「障害者就労施設等からの優先的な調達」、「次世代育成支援」、「市町消防団への協力」、「自然災害防災対応」といった、県の推進する施策に配慮した取組	
2 管理業務 の実施方 針	(1)管理体制	①体制図(担当部署の体制と、組織全体の位置付けを記載) ②団地管理方法及び体制 ③入居関係手続の窓口対応の方法及び体制	(1)～(3) までを概 ね6ペー ジ以内
	(2)職員の配置計画	人員の確保計画、雇用形態、職員配置、人数、有資格者等の状況	
	(3)職員の研修計画	県営住宅管理のための職員研修計画	
	(4)管理業務の実施方針	「マニュアル」記載の各業務について、「仕様書」及び「県営住宅管理マニュアル」を参考に、計画書の各項目に取組方針を記入	概ね8ペ ージ以内
	(5)入居者サービス向上 策	①入居者の満足度向上に資する新しいサービスの提供案 ②住棟及び附属建築物の点検・管理及び情報共有の体制 ③入居者からの修繕依頼に迅速・誠実に対応できる体制	(5)～(7) までを概 ね3ペー ジ(各項 目概ね1 ページ) 以内
	(6)個人情報等の取扱	管理上、入手した個人情報の保護措置、情報公開請求への対応方針	
	(7)緊急時の対応・対策	防犯・防災対策、事故・災害発生時の対応、緊急修繕等に係る24時間対応策	各項目概 ね1ペー ジ以内
	(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み、業務の効率化、建物・設備等の長寿命化対策等について) ②県が提起する課題の解決方法 ア 入居率の向上について イ 孤立死防止の取組について 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	

3 申請者の状況	(1)申請団体の概要 (2)経営状況表	規定の各表に従い記入(作成上の留意事項はそれぞれの表の欄外に記載)	規定様式に従い作成
4 管理業務の経費見積	(1)管理関係経費見積 (2)維持・修繕費関係経費見積 (3)上記(1)(2)に係る経費削減の考え方や方法	規定の各表に従い記入 経費削減の考え方や方法	規定様式に従い作成。 (3)は概ね1/2ページ以内

2. 審査基準及び配点

選定委員会においては、「県営住宅及び特定公共賃貸住宅指定管理者審査基準(案)」に示す審査基準及び配点により審査を行います。

《審査方法》

(1) 各選定委員が、全ての審査基準について次のとおり5段階評価を行います。

- 優れている : 5
- やや優れている : 4
- 普通 : 3
- やや劣っている : 2
- 劣っている : 1

なお、審査基準の大項目4「管理業務の経費見積」については、県が示す指定期間中の指定管理料に対する見積額の割合に応じて次表のとおりとします。

県が示す指定期間中の指定管理料に対する見積額の割合	評価
100%	1
95%以上100%未満	2
90%以上95%未満	3
80%以上90%未満	4
80%未満	5

(2) 各審査基準の評価に対する得点は、審査基準の配点に応じ次表のとおりとします。

	評価5	評価4	評価3	評価2	評価1
配点10	10	8	6	4	2
配点20	20	16	12	8	4
配点30	30	24	18	12	6
配点50	50	40	30	20	10

(3) 第1次審査及び第2次審査とも、全委員の得点合計を申請者の得点とします。

県営住宅及び特定公共賃貸住宅指定管理者審査基準（案）

【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入居関係手続き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入居関係手続き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	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災害時における対応・体制は適切であるか	20
	(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み、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	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		470
3 申請者の状況	(1)申請団体の概要	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
	(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
		直近の売上・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			620

【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470点×5委員＝2,350点）が、1,410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」