

岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅
指定管理者候補者選定基準

令和 3 年 7 月

岡崎市

1. 選定方法

「岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者候補者選定委員会」を設置し、次に定める選定基準に基づき審査を行い、提案審査で総合得点の最も高い団体を指定管理者候補者、2番目に高い得点を獲得した団体を次点候補者として選定する。

2. 資格審査

資格審査は、応募に必要な資格を有しているかのみを審査する。資格を満たしていない場合は失格とし、その他必要書類の提出がされても受理しない。

審査項目	評価条件	対応様式
(1) 応募資格	①募集要項「10.応募資格等」に示す要件を満たしていること	様式 2-8

3. 基礎審査

基礎審査は、次表に定める審査項目の評価条件を満たしているかどうかについて審査する。1つでも評価条件を満たしていない審査項目がある場合は失格とし、以降の審査は行わない。

審査項目	評価条件	対応様式
(1) 応募書類	①求められる応募書類が全て提出され、求められた必要事項が全て記載されていること ②様式集の構成並びに枚数の制限に沿った提案となっている	全様式 ※資格審査に係るものを除く
(2) 指定管理料の提案額	①指定管理料の提案額の各年度の金額及び5年間の金額が募集要項に示す指定管理料上限額を下回っていること	様式 8-1
(3) 団体の安定性	申請団体(グループの場合全ての構成団体)につき下記項目の基準全てに該当しないこと ①過去3年間地方税、国税の滞納がある ②営業キャッシュフローは3期連続で総額マイナスである ③経常損益の状況は3期連続で赤字である	様式 2-4 様式 2-5

4. 提案審査

(1) 選定方法

- ・ 提案審査は、加算点審査と価格点審査に分けて行い、次の計算式によって得られた総合得点が、最も高い団体を指定管理者候補者、2番目に高い得点を獲得した団体を次点候補者として選定する。
- ・ なお、総合得点が同点であった場合は、加算点が高い団体を優先する。

総合得点＝加算点（800点）＋価格点（200点）

項目	配点	説明
加算点	800点	【加算点審査】 「加算点評価基準」に基づき加算点を付与
価格点	200点	【価格点審査】 「価格点付与基準」に基づき価格点を付与

(2) 加算点審査

- ・ 市が特に重視する項目を審査項目として設定し、これらの観点に対して提案される事業計画書において、優れた工夫や配慮がなされている提案や提案内容の実現可能性の観点から評価を行う。
- ・ 加算点審査の採点方法は、加算点評価基準に示す審査項目ごとに、次に示す評価を行い、各項目の配点に採点基準の係数を掛け合わせて評価を行う。
- ・ 各審査項目の評価については、審査の視点に基づき評価を行う。なお、審査の視点を設定した意図を参考資料に示すので、適宜参考にすること。

<業務実績>の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	平成 23 年 4 月 1 日以降、参加グループにおいて、3,000 戸以上の公営住宅の指定管理者の実績を 2 件以上有している	配点×1.00
B	平成 23 年 4 月 1 日以降、参加グループにおいて、3,000 戸以上の公営住宅の指定管理者の実績を 1 件有している	配点×0.75
C	平成 23 年 4 月 1 日以降、参加グループにおいて、公営住宅以外の共同住宅 3,000 戸以上の管理実績及び公営住宅の指定管理者の実績を有している	配点×0.50
D	平成 23 年 4 月 1 日以降、参加グループにおいて、公営住宅以外の共同住宅 3,000 戸以上の管理実績を有している	配点×0.25
E	評価 A、B、C、D 以外の実績を有している	配点×0.00

【評価内容について】

- ・ 共同住宅とは、「二以上住戸が階段、廊下、ホール、エレベーター等を共有しているもの」とする。

<公営住宅以外の共同住宅 3,000 戸以上の管理実績について>

- ・ 複数の団体でグループ応募した場合、公営住宅以外の共同住宅 3,000 戸以上の管理

実績は、各団体における公営住宅以外の共同住宅の管理実績を合計して数えるものとする。

- ・ 同じ管理物件における戸数を重複して計上することはできない。

＜公営住宅の指定管理者の実績について＞

- ・ 公営住宅の指定管理者の実績は、指定管理者として指定されたごとに1件とする。
- ・ 公営住宅の指定管理者の実績には、公営住宅法に基づく管理代行制度を含む。また、指定の取り消し又は業務の一部停止とされたものを除く。
- ・ グループ又は共同企業体で公営住宅の指定管理者の実績がある場合、その構成員は、公営住宅の指定管理者の実績があるとみなす。その際、管理戸数は、当該実績における管理戸数を全て計上できる。
- ・ グループ又は共同企業体で公営住宅の指定管理者の実績がある場合であって、その構成員のうち複数の団体で本事業にグループ応募した場合、当該実績における管理戸数を重複して計上することはできない。

＜地域経済への配慮＞の採点基準

- ・ 地域経済への配慮の評価は、市内に本社・本店を有する企業・団体（以下、選定基準及び様式集において「市内企業」という）への発注予定額に応じて、以下の算定式に基づいて採点する。なお、得点は小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。
- ・ 市内の人材を本業務に専任として新規に雇用した場合の人件費も市内企業への発注予定額に含めるものとする。

＜算定式＞

$$\text{配点} \times \frac{\text{提案された市内企業への発注予定額（5年間の総額）}}{\text{提案された市内企業への発注予定額のうち最高額（5年間の総額）}}$$

＜業務実績＞及び＜地域経済への配慮＞以外の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	特に優れた点はない	配点×0.00

<加算点評価基準>

審査項目		審査の視点	配点	対応様式
管理能力 (200点)	財政基盤	財政体質が良好で、財政的安定性を有しているか	20	財務諸表
	業務実績	公営住宅の指定管理者の実績及び公営住宅以外の管理者の実績をより多く有しているか	30	様式 2-8
	業務実施方針	業務の内容や公営住宅の特殊性を理解し、入居者の居住の安定に資する業務実施方針が示されているか	30	様式 3-1
	事業実施体制	事業を円滑に実施するため、十分な人員体制、責任体制がとられているか	30	様式 3-2
		人材指導・育成方針や計画、研修体制について具体的な提案が示されているか	30	
		業務引継ぎ及び市との連携や連絡調整に関する体制、方法等について具体的な提案が示されているか	30	
個人情報保護	個人情報保護のための取り組みが適切か	30	様式 3-3	
住宅管理 (240点)	入居相談及び 入居者対応等	要配慮者の入居相談の対応について具体的な提案が示されているか	30	様式 4-1
		市民、入居者等への説明、苦情、要望の対応について具体的な提案が示されているか	30	
		迷惑行為、違反駐車、不正入居、収入超過などの指導方法等について具体的な提案が示されているか	30	
		休日・夜間の緊急対応体制や対応方法について具体的な提案が示されているか	30	
		「岡崎市市営住宅条例」及び「岡崎市特定公共賃貸住宅条例」に基づく入居者の安否確認に必要な立入りが生じた場合、市職員と協力することを前提とした具体的な提案が示されているか	20	
		災害等非常時を想定した十分な体制がとられているか	20	
		継続的に市民、入居者等のニーズを把握し、サービスを向上させる仕組みについて具体的な提案が示されているか	20	
		その他、入居者対応等に関して、効果的な提案が示されているか	20	
	施設管理	施設の適切な維持管理を推進する具体的な方策が示されているか	20	様式 4-2
		設備の適切な維持管理を推進する具体的な方策が示されているか	20	

審査項目		審査の視点	配点	対応様式
施設効用の発揮・ サービス向上 (200点)	入居率向上	入居募集方法など入居率向上に寄与する具体的な提案が示されているか	30	様式 5-1
		空き家修繕が迅速に実施される具体的な提案が示されているか	30	
	入居者移転支援	入居者移転支援計画の策定について具体的な提案が示されているか	20	様式 5-2
		移転する入居者の要望への対応について具体的な提案が示されているか	20	
		移転する入居者の負担軽減への配慮について具体的な提案が示されているか	20	
	配慮世帯の 対応等	子育て世帯・新婚世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	20	様式 5-3
		高齢者世帯・障がい者世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	20	
		外国人世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	20	
自治会等に配慮した具体的な取り組みが示されているか		20		
効率的管理 (100点)	住宅等使用料徴 収	滞納者への対応について具体的な取り組みが示されているか	20	様式 6-1
		弁護士・社会福祉士等の専門業種との連携について具体的な取り組みが示されているか	20	
	経費縮減	修繕・保守点検費用の縮減について具体的な取り組みが示されているか	30	様式 6-2
		事務経費の縮減について具体的な取り組みが示されているか	30	
地域貢献 (60点)	地域経済への配 慮	市内企業との連携、市内の人材の雇用等地域に貢献する取り組みが示されているか	60	様式 7-1
合計			800	

<参考資料 審査の視点の設定意図>

審査項目		審査の視点	審査の視点の設定意図	
管理能力	財政基盤	財政体質が良好で、財政的安定性を有しているか	・財政体質が良好で、財政的安定性が高いことで、安定した業務の実施が期待できるため	
	業務実績	公営住宅の指定管理者の実績及び公営住宅以外の管理者の実績をより多く有しているか	・多数の公営住宅の管理実績があれば、公営住宅の管理において、十分なノウハウを有していると考えられるため ・公営住宅以外であっても、多数の住戸の管理について管理者の実績があれば、公営住宅の管理において、ノウハウが活用できると考えられるため	
	業務実施方針	業務の内容や公営住宅の特殊性を理解し、入居者の居住の安定に資する業務実施方針が示されているか	・公営住宅の管理業務という特殊性を踏まえ、入居者が安心して居住できる環境を提供するなど、公営住宅の管理業務を十分に理解した業務の実施が必要なため	
	事業実施体制	事業を円滑に実施するため、十分な人員体制、責任体制がとられているか	十分な正規職員、常駐職員数を確保するなど、安定した住宅管理業務の実施を求めたいため	
			人材指導・育成方針や計画、研修体制について具体的な提案が示されているか	・継続的な従業者に対する指導、育成、研修体制等により、業務期間中、適切な業務の実施を求めたいため
			業務引継ぎ及び市との連携や連絡調整に関する体制、方法等について具体的な提案が示されているか	・4月から安定した業務開始が可能なように引継ぎを行う必要があるため ・市との連絡調整、意見交換は、住宅管理に関わる市の業務と連携を取るために必要であるため
個人情報保護	個人情報保護のための取り組みが適切か	・市営住宅管理は、大量の個人情報及び特定個人情報を扱う業務であり、住宅管理システムの使用、出張徴収、入居者移転支援業務など、個人情報管理に特段の配慮が必要な業務があるため		

審査項目		審査の視点	審査の視点の設定意図
住宅管理	入居相談及び入居者対応等	要配慮者の入居相談の対応について具体的な提案が示されているか	・入居相談において、市営住宅入居条件の確認のほか、入居条件不整合者に必要とされる住宅が確保されるよう関係機関への引継ぎ等の対応が必要であるため
		市民、入居者等への説明、苦情、要望の対応について具体的な提案が示されているか	・入居者に対するサービスとして、丁寧な対応が必要であるとともに、苦情、要望への解決に向けた取り組みを踏まえ、業務改善に反映することが必要であるため
		迷惑行為、違反駐車、不正入居、収入超過などの指導方法等について具体的な提案が示されているか	・迷惑行為、違反駐車等の指導等は、入居者が安心して生活できるように改善を図る事が必要であるため ・違反駐車、不正入居、収入超過の指導等は、市営住宅の平等な利用を確保するために必要であるため
		休日・夜間の緊急対応体制や対応方法について具体的な提案が示されているか	・休日・夜間に十分な対応が出来ることは入居者が安心して生活するために必要であるため
		岡崎市市営住宅条例等に基づく入居者の安否確認に必要な立入りが生じた場合、市職員と協力することを前提とした具体的な提案が示されているか	・入居者の安否確認を迅速かつ適切に対応していくため、具体的な手順及び体制が必要であるため
		災害等非常時を想定した十分な体制がとられているか	・緊急時に適切な行動を取るためには、非常に備えた手順、体制が必要であるため
		継続的に市民、入居者等のニーズを把握し、サービスを向上させる仕組みについて具体的な提案が示されているか	・ニーズを把握し、住宅管理業務に活かすことで継続的な管理業務の質的向上を求めたいため
		その他、入居者対応等に関して、効果的な提案が示されているか	・高齢者世帯の巡回等による安否確認をはじめ、住宅管理の質的向上、管理水準の向上等を求めたいため
	施設管理	施設の適切な維持管理を推進する具体的な方策が示されているか	・市では、施設を80年間維持管理することとしており、長期的な管理を踏まえた維持管理が必要であるため
		設備の適切な維持管理を推進する具体的な方策が示されているか	・常に設備が適正に機能するよう、設備異常の早期発見に努めるほか、事故・故障等を未然に防止するなど適切な維持管理が必要であるため

審査項目		審査の視点	審査の視点の設定意図
施設効用の 発揮・サー ビス向上	入居率向上	入居募集方法について具体的な提案が示されているか	・効果的な入居者募集を行うことで、入居率の向上を図りたいため
		空き家修繕が迅速に実施される具体的な提案が示されているか	・空き家の適切な管理、迅速な空き家修繕、業務改善等により、空き家の解消を推進することで入居率を向上させるほか、良質な住宅を要配慮者に供給したいため
	入居者移転支 援	入居者移転支援計画の策定について具体的な提案が示されているか	・円滑に入居者の移転がなされる計画が策定されることで、建替事業の円滑な推進が期待できるため
		移転する入居者の要望への対応について具体的な提案が示されているか	・仮移転中の民間借家の情報提供等をはじめ、入居者の移転に伴う要望に応えられれば、建替事業の円滑な推進が期待できるため
		移転する入居者の負担軽減への配慮について具体的な提案が示されているか	・引越作業が困難な高齢者への配慮、子育て世帯の学区変更への配慮など、移転に伴う入居者の負担を軽減することで建替事業の円滑な推進が期待できるため
	配慮世帯の対 応等	子育て世帯・新婚世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・子育て世帯及び新婚世帯に配慮した支援等の取り組みを実施することで、子育て世帯及び新婚世帯が安心して生活できる環境づくりを期待したいため
		高齢者世帯・障がい者世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・高齢入居者の徘徊、孤独死等の発生の抑制のための取り組み等、市のサービスでは対応しきれなかったサービス提供を期待したいため
		外国人世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・外国人世帯の自治会活動への参加を促す支援等の取り組みを期待したいため
		自治会等に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・自治会活動や自治会による共益費徴収への支援等、市のサービスでは対応しきれなかったサービス提供を期待したいため

審査項目		審査の視点	審査の視点の設定意図
効率的管理	住宅等使用料 徴収	滞納者への対応について具体的な取り組みが示されているか	・効果的な対応を行うことで、住宅等使用料徴収率の向上を図りたいため
		弁護士・社会福祉士等の専門業種との連携について具体的な取り組みが示されているか	・滞納者の相談体制を構築することで、住宅等使用料の徴収を円滑に行うことが期待できるため
	経費縮減	修繕・保守点検費用の縮減について具体的な取り組みが示されているか	・小規模修繕費、空き家修繕費（大樹寺荘、中之郷荘、桑谷荘を除く）、残置物処分費の縮減は、財政負担の軽減に繋がるため
		事務経費の縮減について具体的な取り組みが示されているか	・住宅管理業務費、入居者移転支援業務費の縮減は、財政負担の軽減に繋がるため
地域貢献	地域経済への配慮	市内企業との連携、市内の人材の雇用等地域に貢献する取り組みが示されているか	・市内企業への発注額が大きい場合や市内の人材を雇用する場合、地域経済への貢献が期待できるため

(3) 価格点審査

- ・ 価格点審査は、以下に示す価格点付与基準に基づき採点する。
- ・ 価格点は、応募者の提案額を用いて算定する。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとし、200点を上限とする。
- ・ 価格点付与基準において、応募者提案額は、入居者移転支援業務を含む指定期間全体に対する総額とする。

<価格点付与基準>

$$\text{価格点} = \frac{\text{応募者最低提案額}}{\text{応募者提案額}} \times 200 \text{ 点}$$