

【一次選考】 倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書(兼配点表)

| 項 目 | | 評 価 基 準 | 配 点 |
|---|---|--|-----|
| 1 倉敷市営住宅等の管理運営のための基本的な考え方 | | | 4 |
| (1) 施設の性格や目的等に合致した方針があり意欲があること | ①施設の性格や設置目的、市の目指している方向性、業務内容等を的確に理解し、指定管理者に期待されている役割や責務を認識しているか | | |
| | ②指定管理者となることへの意欲を感じられるか | | |
| (2) 平等利用、倫理性や法令遵守が確保されていること | ①施設運営における平等な利用について確保されているか | | |
| | ②事業内容に偏りがあったり、一部の入居者に利用制限や優遇をしたりすることはないか | | |
| | ③公共の仕事という倫理性や法令遵守について認識し、対応しているか | | |
| 2 組織の安定性 | | | 10 |
| (1) 財務の健全性及び人員等の保有 | ①団体の財務状況は良好か、不測の事態や資金需要の集中への余裕はあるか | | |
| | ②業務を履行するために必要十分な財務基盤や人員を保有しているか | | |
| (2) 令和7年4月1日時点の賃貸住宅管理実績等 | ①公営住宅(②改良住宅を除く)の管理実績を有しているか | | |
| | ②改良住宅の管理実績を有しているか (住宅地区改良法に基づき設置された住宅に限る。) | | |
| | ③その他類似施設(民間賃貸住宅、官公庁の職員宿舎等)の管理実績を有しているか | | |
| 3 事業計画 | | | 38 |
| (1) 主たる業務の具体的な取組み方(機能性) | ①業務の目的を正しく理解し、業務範囲について漏れなく把握しているか | 10 | |
| | ②市が要求した水準を上回る目標設定(独自の目標を追加設定した場合を含む)はあるか | | |
| | ③目標達成の妨げとなる課題等を把握し、対応策等が検討されているか | | |
| | ④目標達成のための具体的な計画・手段等が示され、実現可能性はあるか | | |
| | ⑤目標水準の達成を検証するための具体的な手法が示されているか | | |
| | ⑥目標が達成できなかった場合の対応策が示されているか | | |
| | (2) 運営体制や組織(責任性・実行性) | ①業務遂行に必要な人員数、免許、資格等把握し、具体的な配置計画は適切か | 16 |
| | | ②責任者や有資格者の配置、指揮系統は明確にされているか | |
| | | ③事務所の設置場所は専用駐車場の確保など、事務所利用者の利便性を考慮しており、運営方法等の方針が具体的に示されているか | |
| | | ④夜間・休日における緊急修繕等の対応・連絡体制が具体的に示されているか | |
| | | ⑤苦情・要望等の対処や取扱い方法等が示されているか | |
| | | ⑥入居者が負担すべき修繕等に対する理解・対応は適切か | |
| | | ⑦業務引継ぎの体制・スケジュール等が示されているか | |
| | | ⑧研修計画や資格取得の方針が示されているか | |
| | | ⑨一部業務を委託する場合、委託の範囲及び委託先等が示されているか | |
| | | ⑩市との連絡調整や意見交換等を行う体制が用意されているか | |
| | 4 倉敷市及び倉敷市民への貢献等 | ①主たる事業者について、倉敷市内に拠点を置き活動している実績があるか ※拠点の有無については、原則、令和5年度又は令和6年度の倉敷市民税(法人市民税)の納税義務の有無で判断する。 | 12 |
| | | ②修繕等の発注に際し、市内事業者等へ配慮しているか | |
| ③倉敷市内で社会福祉活動、環境保全活動、防災活動等の地域貢献活動を現に行っている、もしくは行う予定はあるか | | | |
| ④倉敷市内に本社または本店を有する者と共同企業体を結成し、市内業者の育成に積極的であるか | | | |
| 5 経費の縮減等 | 対象施設1及び対象施設2 {(指定管理上限額－指定管理提案額)／指定管理上限額}*100 例) 指定管理上限額2,351,500千円、指定管理提案額2,303,000千円の場合 {(2,351,500千円－2,303,000千円)／2,351,500千円}*100＝ 2.06 → 2.1 算出結果の小数点第2位を四捨五入し、評価点とする 算出結果が、「評価点＞配点」の場合、「評価点＝配点」とする | 8 | |
| | 対象施設3 {(指定管理提案額－指定管理最低提案額)／指定管理最低提案額}*20 例) 指定管理提案額5,500千円、指定管理最低提案額5,220千円の場合 {(5,500千円－5,220千円)／5,220千円}*20＝ 1.07 → 1.1 算出結果の小数点第2位を四捨五入し、評価点とする 算出結果が、「評価点＞配点」の場合、「評価点＝配点」とする | 2 | |
| 合 計 | | 62 | |

【選考】 倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書(兼配点表)

| 項 目 | | 評 価 基 準 | 配 点 |
|---|---|---------|-----|
| 1 倉敷市営住宅等の管理運営のための基本的な考え方 | | | 4 |
| (1) 施設の性格や目的等に合致した方針があり意欲があること | ①施設の性格や設置目的、市の目指している方向性、業務内容等を的確に理解し、指定管理者に期待されている役割や責務を認識しているか | | |
| | ②指定管理者となることへの意欲を感じられるか | | |
| (2) 平等利用、倫理性や法令遵守が確保されていること | ①施設運営における平等な利用について確保されているか | | |
| | ②事業内容に偏りがあったり、一部の入居者に利用制限や優遇をしたりすることはないか | | |
| | ③公共の仕事という倫理性や法令遵守について認識し、対応しているか | | |
| 2 組織の安定性 | | | 10 |
| (1) 財務の健全性及び人員等の保有 | ①団体の財務状況は良好か、不測の事態や資金需要の集中への余裕はあるか | | |
| | ②業務を履行するために必要十分な財務基盤や人員を保有しているか | | |
| (2) 令和7年4月1日時点の共同住宅管理実績等 | ①公営住宅(②改良住宅を除く)の管理実績を有しているか | | |
| | ②改良住宅の管理実績を有しているか (住宅地区改良法に基づき整備された住宅に限る) | | |
| | ③その他類似施設(民間賃貸住宅、官公庁の職員宿舍等)の管理実績を有しているか | | |
| 3 事業計画 | | | 64 |
| (1) 主たる業務の具体的な取組み方(機能性) | ①業務の目的を正しく理解し、業務範囲について漏れなく把握しているか | 10 | |
| | ②市が要求した水準を上回る目標設定(独自の目標を追加設定した場合を含む)はあるか | | |
| | ③目標達成の妨げとなる課題等を把握し、対応策等が検討されているか | | |
| | ④目標達成のための具体的な計画・手段等が示され、実現可能性はあるか | | |
| | ⑤目標水準の達成を検証するための具体的な手法が示されているか | | |
| | ⑥目標が達成できなかった場合の対応策が示されているか | | |
| (2) 運営体制や組織(責任性・実行性) | ①業務遂行に必要な人員数、免許、資格等把握し、具体的な配置計画は適切か | 16 | |
| | ②責任者や有資格者の配置、指揮系統は明確にされているか | | |
| | ③事務所の設置場所は専用駐車場の確保など、利用者の利便性を考慮しており、運営方法等の方針が具体的に示されているか | | |
| | ④夜間・休日における緊急修繕等の対応・連絡体制が具体的に示されているか | | |
| | ⑤苦情・要望等の対処や取扱い方法等が示されているか | | |
| | ⑥入居者が負担すべき修繕等に対する理解・対応は適切か | | |
| | ⑦業務引継ぎの体制・スケジュール等が示されているか | | |
| | ⑧研修計画や資格取得の方針が示されているか | | |
| | ⑨一部業務を委託する場合、委託の範囲及び委託先等が示されているか | | |
| | ⑩市との連絡調整や意見交換等を行う体制が用意されているか | | |
| (3) 適正な管理や経理(明瞭性・規律性) | ①事務手続、会計処理、金銭管理の基準などが明確にされているか | 8 | |
| | ②業務実施記録簿・経理帳簿等を整備し、情報公開や監査請求に適切に対処できるか | | |
| | ③内部牽制を行う体制があるか | | |
| | ④目標達成や効率性(利益確保)を理由に、利便性や快適性を犠牲にしていないか | | |
| | ⑤自らを評価し、改善するための体制を用意しているか | | |
| (4) 安全管理や緊急時等の対応(安全性) | ①事故や災害等の予見性は適切か(場所、時間帯、対象者、業務内容等を分析しているか) | 10 | |
| | ②事故等を防止するためのマニュアル、設備などが整備されているか | | |
| | ③事故防止のための研修や訓練が確保されているか | | |
| | ④事故や災害時の緊急時の行動計画や手順等は適切か、連絡先等は明確にされているか | | |
| | ⑤緊急時の応援体制が用意されているか | | |
| | ⑥管理瑕疵により被害が発生した場合、事後に適切な補償が行えるか | | |
| (5) 個人情報の保護(個人情報) | ①個人情報の保護に対する認識は適切か | 6 | |
| | ②個人情報を保護するための体制や研修などが確保されているか | | |
| | ③事務所のセキュリティ、文書の保管方法は適切か | | |
| | ④万一個人情報が流失した場合の対応が検討されているか | | |
| (6) 適切な経費の算定(経済性) | ①過大な収入を見込むなど、無理又は無謀な収支計画となっていないか | 8 | |
| | ②事業計画を遂行する為に必要な経費が全て計上されているか | | |
| | ③経費が不当又は不適當に安くなっていないか | | |
| | ④利益を見積っているか(指定期間満了まで安定的な運営が維持できるか) | | |
| (7) 新たなサービスの展開(独創性) | ①高齢者等に配慮したサービスの提案があるか | 6 | |
| | ②利用者サービス向上の提案があるか | | |
| | ③地域活性化・若者子育て支援の提案があるか | | |
| | ④入居募集の入居申込みの電子化、申込み数アップに繋がるものがあるか | | |
| 4 倉敷市及び倉敷市民への貢献等 | | 12 | |
| ①主たる事業者について、倉敷市内に拠点を置き活動している実績があるか ※拠点の有無については、原則、令和5年度又は令和6年度の市民税(法人市民税)の納税義務の有無で判断する | | | |
| ②修繕等の発注に際し、市内事業者等へ配慮しているか | | | |
| ③倉敷市内で社会福祉活動、環境保全活動、防災活動等の地域貢献活動を現に行っている、もしくは行う予定はあるか | | | |
| ④倉敷市内に本社または本店を有する者と共同企業体を結成し、市内業者の育成に積極的であるか | | | |
| 5 経費の縮減等 | | 8 | |
| 対象施設1及び対象施設2 {(指定管理上限額－指定管理提案額)／指定管理上限額}*100 例) 指定管理上限額2,351,500千円、指定管理提案額2,303,000千円の場合 {(2,351,500千円－2,303,000千円)／2,351,500千円}*100＝ 2.06 → 2.1 算出結果の小数点第2位を四捨五入し、評価点とする 算出結果が、「評価点＞配点」の場合、「評価点＝配点」とする | | 2 | |
| 対象施設3 {(指定管理提案額－指定管理最低提案額)／指定管理最低提案額}*20 例) 指定管理提案額5,500千円、指定管理最低提案額5,220千円の場合 {(5,500千円－5,220千円)／5,220千円}*20＝ 1.07 → 1.1 算出結果の小数点第2位を四捨五入し、評価点とする 算出結果が、「評価点＞配点」の場合、「評価点＝配点」とする | | | |
| 合 計 | | 100 | |