

(別紙4)	
会津若松市市営住宅指定管理者 審査基準（申請者配布用）	

審査基準	事業計画書の項目	区分	評価項目（事業計画書に記載する事項）	基準ごとの配点
1 市民の平等な利用が確保されるものであること (指定手続条例第4条第1号)	1 申請理由		1 申請の理由 【施設のあり方、役割についての考えを示したうえで、申請の動機、意欲などについて記載してください。】	100 (最低水準点60)
	2 管理運営の基本方針	(1) 管理の基本方針について	2 管理運営全般についての基本概念 【管理運営全般についての基本概念及び関係法令等の遵守に向けた考え方について、具体的に記載してください。】	
		(2) 平等な利用の確保について	3 関係機関や地域との連携 【行政をはじめとする関係機関や地域との連携について記載してください。】	
			4 利用者の平等利用ができる方策 【特定の個人、団体を優遇又は差別することなく、誰もが平等に利用するための考え方や具体策を記載してください。】	
2 施設の適切な維持管理を図ることができるものであること (指定手続条例第4条第2号)	3 施設の適切な維持管理	(1) 適切な維持管理について	5 維持管理の基本方針 【施設の維持管理にあたっての基本概念を具体的に記載してください。】	300 (最低水準点180)
			6 施設管理の実績 【施設管理の実績と、そのノウハウが維持管理にどう活かされるのかを記載してください。】	
			7 維持管理のための方策 【仕様書に掲げた基準を踏まえ、適正な管理水準を維持するための方策（業務計画・業務体制・実施方法等）を業務ごとに具体的に記載してください。】	
			8 業務の効率化又は維持管理水準の向上 【業務の効率化又は維持管理水準の向上につながる新たな提案があれば記載してください。】	
			9 施設の修繕等に関する方策 【施設の修繕等への取組について具体的に記載してください。】	
		(2) 危機管理体制について	10 緊急の安全対策、事故・災害発生時の対応 【日常の安全対策、事故・災害発生時の対応に対する考え方及び具体的な方策について記載してください。】	
3 施設の効用を最大限に発揮できるものであり、市民サービスの向上を図ることができるものであること (指定手続条例第4条第3号)	4 利用者のサービス向上	(1) 利用者サービスの向上について	11 個人情報の保護 【業務上知り得た個人情報の保護を図るための方策について、具体的に記載してください。】	300 (最低水準点180)
			12 窓口の開設日、開設時間及び時間外対応 【窓口の開設日・開設時間の考え方、及び勤務時間外・休日における入居者対応（緊急時の対応を含む。）の体制について具体的に記載してください。】	
			13 サービス向上のための方策 【サービス向上のための取組について、具体的に記載してください。】	
			14 利用者ニーズの把握 【利用者のニーズをどう把握し、どう業務に組み入れるのか具体的に記載してください。】	
		(2) 高齢者・要配慮者への対応について	15 自主事業 【自主事業についての提案を記載してください。】	
			16 高齢者等への見守り・緊急時対応 【高齢単身世帯をはじめとする入居者への見守り・安否確認、緊急時の対応体制、コミュニティ形成支援など、高齢者等への対応方策を具体的に記載してください。】	
		(3) 空家の早期解消について	17 福祉サービス・関係機関との連携 【市の福祉部門、地域包括支援センターその他の関係機関や福祉サービスとの連携の方策について具体的に記載してください。】	
			18 空家の早期解消のための方策 【空家修理や入退去手続の迅速化など、空家の早期解消と入居率の向上に貢献する方策を具体的に記載してください。】	
		(4) 苦情及び要望への対応について	19 苦情及び要望への対応のための方策 【入居者等からの苦情及び要望への対応にあたっての方策について記載してください。】	

4 施設管理経費の縮減が図られるものであること (指定手続条例第4条第4号)	5 管理経費の節減	(1) 効率的・経済的な管理について	20 経費節減のための方策 【経費節減のための取組について具体的に記載してください。】	150 (最低水準点 90)	
		(2) 提案価格について	21 提案価格 【指定期間（4年間）の合計額として、指定管理料の提案額（上限額の範囲内）を記載してください。（評価方法は※3のとおり。）】		
		(3) 収支計画について	22 収支計画書 【収支計画書（様式2）の内容により評価します。】		
5 安定した管理に必要な人的及び物的能力を有していること又は確保する見込みがあること (指定手続条例第4条第5号)	6 管理運営体制	(1) 管理運営体制について	23 管理運営業務 【業務に従事する職員の職務分担、雇用形態、勤務体制、勤務ローテーション等について具体的に記載してください。】	100 (最低水準点 60)	
			24 適正な労働条件の確保 【労働法令の遵守、適正な賃金水準の確保状況について記載してください。】		
		(2) 経営状況について	25 職員研修 【職員の育成方針、研修計画を記載してください。】		26 経営状況 【財務諸表等による経営状況の評価を行います。】
6 地域の実情に通じた事業者による安定管理及び地域との調和が図られるものであること (指定手続条例第4条第6号)	7 地域貢献	(1) 地域貢献について	27 地域貢献の取組 【持続可能かつ安定的な市営住宅の維持管理を行うため、地域事業者への発注、地元雇用の促進その他の地域貢献に関する取組について、具体的に記載してください。】	50	
合 計					1,000

※1 「基準ごとの配点」は、委員5人の合計点による満点（合計1,000点）を示します。各委員が評価項目ごとに採点し（委員1人当たりの満点は各審査基準の配点の5分の1）、委員5人の合計点により審査します。

※2 審査基準1から5までには、配点の6割に相当する最低水準点を設けます（審査基準6には最低水準点を設けません。）。委員5人の合計点において、審査基準1から5までのいずれかの審査基準の得点がその最低水準点に達しない場合、又は合計点が満点（1,000点）の6割（600点）に達しない場合は、指定管理者候補者として選定しません。

※3 評価項目「提案価格」は、（応募者中の最低の提案価格 ÷ 当該応募者の提案価格）×20により算定します（小数点以下第3位を四捨五入し、第2位までとする。）。これは委員1人当たりの評価点で、委員5人の合計（満点100点）により評価します。指定管理料は上限額の範囲内で提案するものとし