

■選定基準

	条例に定める指定の要件		審査項目	審査の視点	配点
	堺市営住宅条例	堺市特定優良賃貸住宅管理条例			
(1)	事業計画が市民の平等利用その他の観点から適切なものであること。		① 管理運営の基本方針	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。	5点
	(第48条第3項第1号)	(第34条第3項第1号)	② 平等利用・安全の確保	市民の平等利用や安全の確保等、当該業務において回避しなければならない事象（リスク）を具体的に認識したうえで、回避するための具体的な方策を講じているか。	
(2)	事業計画を確実かつ安定的に実施するに足りる経理的基礎その他の経営に関する能力を有すること。		① 安定的な経営資源	当該管理運営業務を行っていくために必要な経営資源（人員、物資、金銭、資格・ノウハウ等）を具体的に認識しており、かつ、指定期間中を通じて、それらを確保する方策を講じているか。	15点
			② 財務規模、組織状況	事業内容に比べて、財務規模や組織体制は過小ではないか。また経営状況に問題はないか。	
	(第48条第3項第2号)	(第34条第3項第2号)	③ 事業実績	類似事業の実績はあるか。また、成果を挙げているか。	
(3)	入居者及び使用者の意思及び人権を尊重し、常にその立場に立ったサービスが提供できること。		① 入居者・使用者の特性及びニーズの把握	市営住宅の入居者、駐車場使用者及び管理組合の特性やニーズを的確に理解し対応しているか。	15点
			② 個人情報の保護、情報公開の考え方	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。	
			③ 人権尊重の考え方	人権尊重の考え方が適切か。	
			④ 高齢者等への考え方	高齢者や障害者、こどもなどの入居や生活等に配慮した考え方や対応が適切かつ具体的に示されているか。	
	(第48条第3項第3号)	(第34条第3項第3号)	⑤ 広報・モニタリング計画	入居者・使用者への情報提供、広報宣伝に関しての考え方が適切か。入居者・使用者の意見聴取と管理運営業務への反映について実現性のある具体的な方策をもっているか。	
(4)	効果的かつ効率的な管理を実施できること。		① 窓口開設時間及び開設日の考え方	窓口開設時間及び開設日が市民サービスの向上につながっているか。また、実現可能か。	20点
			② 人員配置、人材育成の考え方、研修計画	適切な人員配置（障害者、高齢者等を含む）がなされているか。人材育成、研修計画が適切か。	
			③ 施設の保守点検管理・修繕の考え方	施設の維持保守点検管理・修繕に対する考え方は適切か。	
			④ 駐車場の利用料金の考え方	使用者が利用しやすい料金になっているか。利用料金の減免等に対する考え方は適切か。	
			⑤ 苦情・要望への対応の考え方	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。	
	(第48条第3項第4号)	(第34条第3項第4号)	⑥ 非常時対策	非常災害時等に対応できる組織体制が組まれているか。また、業務継続に対する具体的な方策を講じているか。	
(5)	市営住宅等の効用を最大限発揮させることができること。		① 目標設定、目標達成の方策	市営住宅の設置目的を的確に理解し、目標設定の考え方が適切かつ具体的に示されているか。具体的な目標を設定しているか。また、目標を達成するための具体的な方策や工夫を講じているか。	18点
			② 特定公共賃貸住宅の入居促進の考え方	特定公共賃貸住宅の設置目的と現在の課題を的確に理解し、入居促進や活用についての具体的な方策や工夫を講じているか。	
	(第48条第3項第5号)	(第34条第3項第5号)	③ 自主事業の実施計画	自主事業に具体性、実現性、独創性があるか。その収支計画は適切か。指定管理業務の確実な実行を踏まえた上での計画となっているか。	
(6)	管理経費の縮減が図られること。		① 経費削減の考え方・方法	費用低減に向けた具体的な対策や工夫を講じているか。	10点
			② 収支計画	市営住宅等管理運営業務の収支計画は適切か。	4点
	(第48条第3項第6号)	(第34条第3項第6号)	③ 指定管理料の削減	市の指定管理料の積算額（その他事業費、計画修繕費及び駐車場の管理運営費を除く。）と指定期間における指定管理料の提案額（その他事業費、計画修繕費及び駐車場の管理運営費を除く。平均額・小数第1位四捨五入。）を比較し、削減率（小数第2位四捨五入）に応じて付与（削減率 2％以上4％未満：1点 4％以上6％未満：2点 6％以上8％未満：3点 8％以上：4点	
(7)	前各号に掲げるもののほか、市長が定める要件		① 障害者等就職困難者の雇用	障害者等、高齢者、若者、就職氷河期世代等の就職困難者の雇用及び就職困難者に配慮した訓練機会の提供、障害者就労施設等からの物品等の調達の推進等についての考え方が適切かつ具体的に示されているか。	10点
			② 市内経済の活性化	市内業者の活用や地元住民の雇用等の市内経済活性化についての考え方が適切かつ具体的に示されているか。	
			③ 地域振興、地域コミュニティの醸成	地域団体、地域住民、NPOとの協働による取組等の地域振興や地域コミュニティの醸成についての考え方が適切かつ具体的に示されているか。	
			④ 環境問題への取組	省資源、省エネルギー、リサイクルの推進等についての考え方が適切かつ具体的に示されているか。	
			⑤ 市の施策に整合する取組実績等（障害者雇用、子育て支援、女性の活躍促進、若者雇用、高齢者雇用、本社・本店、環境マネジメント）	応募書類の提出日において、応募団体が次の項目に該当する場合は、配点を上限として項目ごとに1点ずつ付与（グループ応募の場合は、4及び6の項目を除き、すべての者が満たしていること。） 1 障害者の雇用状況報告義務があり、令和7年の報告時に法定雇用率達成に必要な雇用障害者以上の障害者を雇用している場合、障害者の雇用状況報告義務はないが 障害者(*)を1人以上雇用している場合又は堺市障害者雇用貢献企業である場合のいずれかに該当する場合 (*) 障害者の雇用の促進等に関する法律(昭和35年法律第123号)第2条に掲げる障害者のうち、1年以上雇用され(又は見込み)、週20時間以上勤務している者 2 次世代育成支援対策推進法（平成15年法律第120号）第13条に基づく認定を受けている場合 3 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（平成27年法律第64号）第9条に基づく認定を受けている場合 4 青少年の雇用の促進等に関する法律（昭和45年法律第98号）第15条に基づく認定を受けている場合（グループ応募の場合は、1者以上が満たしていること。） 5 高年齢者等の雇用の安定等に関する法律（昭和46年法律第68号）第9条第1項に規定する高年齢者雇用確保措置のうち、65歳以上への定年の引上げ（同項第1号）又は定年の定め廃止（同項第3号）を行っている場合（同項第2号の継続雇用制度は対象外） 6 市内に本社・本店を有している場合（グループ応募の場合は、1者以上が満たしていること。） 7 ISO14001の認証、エコアクション21の認証・登録、KES（ステップ2以上）の登録又はエコステージ（ステージ2以上）の認証のいずれかを受けている場合	3点
	(第48条第3項第7号)	(第34条第3項第7号)	⑥ 施設の適正な管理運営実績	当該施設の現指定管理者（共同企業体にあつては、各構成団体。以下同じ。）から応募（グループ応募を含む。）があつた場合は、配点を上限として現指定期間の開始日から応募書類の提出日までの間の管理運営業務で発生した現指定管理者による不祥事案（*）1件につき3点を減点（*）当該施設の管理運営業務で発生した市民等の信頼を損なう事案、入居者・使用者等の生命、身体及び財産に被害を及ぼす事案等のうち、現指定管理者による信用失墜行為を受けて団体内で減給（報酬減額を含む。）以上の処分が行われたもの（令和4年9月1日以降に発生したものに限る。）	－3点
合 計 点					100点