

指定候補者の審査項目及び評価方法

1 評価方法

市営住宅における指定候補者について、京都市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例第4条第1項に定める次の選定基準に照らして、申請法人等の審査を行う。

- ア 施設の利用に関し不当な差別的取扱いが行われるおそれがないこと。
- イ 施設の設置の目的に照らしその管理を効率的かつ効果的に行うことができること
- ウ 施設の管理を適確に遂行するに足りる人的構成及び財産的基礎を有すること。

具体的な審査項目等については、次のとおりとし、これに基づき指定候補者を選定する。

(1) 概要

評価に当たっては、応募者の適性、事業実績、経営能力、提案価格など、多様な観点で評価を行い点数化する、総合評価方式を採用する。

各審査項目の点数は、原則として各選定委員が0点から5点までの6段階評価（原則、3点を基準点とする）を行い、その合計点を6で除した値に重要度に応じた係数を乗じて得た値（小数点第2位を四捨五入）とする。ただし、価格点については、各事業からの提案価格に基づき、摘要に記載の算式により算出される額（小数点第2位を四捨五入）とする。

ただし、項目番号10の点数は、各選定委員が全応募者に当該項目に関して順位を付け、当該順位に応じて、次の算式により算出される点数（小数点第2位を四捨五入）の合計点を6で除した値に重要度に応じた係数を乗じて得た値（小数点第2位を四捨五入）とする。

$$\text{点数} = \{ (\text{応募総数} - \text{当該応募者の順位}) \div (\text{応募総数} - 1) \} \times 5 \text{点}$$

※ 応募者が1者のみの場合は5点とする。

(2) 審査項目

ア 評価

評価分野は、①指定管理者としての適格性、能力、②事業運営計画（運営体制、経常的業務の考え方）、③自主的提案、④政策的加点、⑤価格要素の5分野とする。

イ 点数配分

市営住宅の設置目的を踏まえ、施設の安定的運営の確保を前提に、サービス向上に関する取組や、提案価格、その他政策的な要素についても十分に評価する形で点数を配分した。具体的な審査項目及び配点については別表参照。

(3) 決定、公表

ア 各審査項目の点数を総合したものを当該申請者の合計点とし、合計点が最も高い者を指定候補者を選定する。

イ 同点となった者が2者以上ある場合は、くじにより選定する。

ウ 指定候補者となった者に係る各審査項目の点数及び合計点は、指定候補者決定後公表する。

2 審査項目及び配点

評価分野	項目番号	評価内容	概要	係数	配点	
① 指定管理者としての適格性、能力	1	経営能力	財務状況は健全か<補足事項参照> ※4名以上の選定委員が0点を付した場合は失格	1	10	
	2	施設の運営実績	類似の施設について十分な運営実績を有しているか (目安：共同住宅（賃貸のみ）の管理戸数)	1		
② 事業運営計画	3	運営体制	個人情報の保護	個人情報の保護の考え方、体制は適切か	1	30
	4		危機管理の方策	・事故・不祥事防止などを含む日常的な危機管理の方策は十分か ・防災対策及び非常災害時の対応策は十分か ・組織としてコンプライアンスの推進に取り組んでいるか	1	
	5		運営方針、職員体制、施設維持管理の考え方	・運営方針は適切か（公営住宅の設置目的を十分に理解しているか） ・職員体制は十分か（人員確保、研修、労働環境） ・維持管理に関する考え方は具体的で、効率的か	1	
	6	経常的業務の考え方	住民相談、苦情、トラブル対応等	相談・苦情の受付やその対応方法についての考え方と具体策が示されているか	1	
	7	入居者ニーズの把握及び事業への反映方法	・入居者等のニーズを収集し、反映する仕組みを整えているか ・入居者の満足度に係る数値目標は妥当で意欲的なものか	1		
	8	家賃等徴収事務	・業務体制は適切か（金銭の適切な管理方法含む） ・家賃収納や滞納解消の方策は具体的か ・家賃徴収率向上に意欲が見られるか	1		
	③ 自主的提案	9	サービス向上の取組・自主事業	<補足事項参照>	3	
④ 政策的加点	10	市内企業	市内中小企業への発注の考え方	・業務を再委託する場合の、市内中小企業への発注の考え方は具体的で、実現性があるか ・意欲的な市内中小企業下請率の目標が立てられているか	1	15
	11	振興	申請法人等の所在地	申請法人等の拠点所在地 <補足事項参照>	1	
	12	市政への貢献	<補足事項参照>	1		
⑤ 価格要素	13	経営計画	・収支計画は妥当か ・効率的運営・コスト縮減の方策は具体的か ※4名以上の選定委員が0点を付した場合は失格	1	30	
	14	価格点	25点 × (最低価格を提示した事業者の提案価格) ÷ (当該事業者の提案価格)			
合 計					100	

3 補足事項

No.	評価内容	摘要
1	経営能力	財務状況は健全かく補足事項参照> ※4名以上の選定委員が0点を付した場合は失格
補足事項		
<p>1 評価のポイント</p> <p>本項目のみ基準点を5点（満点）とし、以下の基準に該当する場合※に、その該当状況を目安に減点するなどし、評価する。</p> <p>※ グループ応募の場合は、代表法人等の状況で判定</p> <p>① 自己資本比率 : (目安) 直近事業年度の本決算で20%未満</p> <p>② 流動比率 : (目安) 直近事業年度の本決算で100%未満</p> <p>③ 経常損益 : (目安) 過去3事業年度の本決算で連続赤字</p> <p>なお、この項目において、<u>選定委員のうち、4名以上が0点を付した場合、他の審査項目の点数に関わらず、失格とする。</u></p>		

No.	評価内容	摘要
9	サービス向上の取組・自主事業	<補足事項参照>
補足事項		
<p>1 審査項目の概要</p> <p>仕様書等に示されている業務は確実にを行うことを前提に、更なるサービス向上・付加的な取組を行う場合は、本項目において提案すること。</p> <p>公営住宅の設置目的や、全国の公営住宅に見られる実情又は本市における課題、あるいはニュータウン（洛西）としての特性など、様々な観点からの提案を期待する。</p> <p>以下に、「積極的に提案を求める内容の例」を記載するが、<u>全ての事項に対し漏れなく提案を求めるものではなく、また提案についても以下の例の区分けに従って記載する必要はない。</u>以下を参考にしつつ、実現性が高くかつ効果的な取組について、自由に提案すること。</p> <p>2 積極的に提案を求める内容の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者、障害者、若者・子育て世帯などに向けたサービスの提供及びその向上に係る提案。 ・ 自治会・地域まちづくり組織等との連携・協働による地域コミュニティの活性化 ・ 関係機関や企業※等との連携。 <p>※ <u>指定管理業務における市内中小企業への発注の考え方については、本項目の評価対象外とする（No. 10「市内中小企業への発注の考え方」において提案すること）。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の例に留まらない、その他住民サービスの向上や地域活性化等に資する提案。 <p>3 評価のポイント</p> <p>主として次の3つの観点から、各提案をまとめて評価する。</p> <p>① 提案の的確性 (施設の設置目的や現状、課題を的確に捉えた提案か)</p> <p>② 提案の実現性、具体性 (提案が具体的又は同種サービスの実施実績が豊富であるなど、確実な実施が見込めるか)</p> <p>③ 提案の効果性 (提案が実施されれば、現状の改善や課題の解決、住民サービスの向上に資するか)</p>		

No.	評価内容	摘要
10	市内中小企業への発注の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・業務を再委託する場合の、市内中小企業への発注の考え方は具体的で、実現性があるか ・意欲的な市内中小企業下請率の目標が立てられているか
補足事項		
<p>1 目標値の設定について 以下の区分ごとに市内中小企業下請率の目標値を設定し、事業計画書に記載してください。</p> <p>① 緊急修繕業務 ② 空家整備業務 ③ 保守点検業務</p> <p>※ エレベーター保守点検業務は算定から除いてください。 ※ 市内中小企業下請率は、次の式により①～③の区分ごとに算定してください。 市内中小企業下請率＝市内中小企業への1次下請代金総額／1次下請の下請代金総額 (小数点第2位を四捨五入)</p> <p>2 備考 毎年度、指定管理者には、上記①～③の区分に応じ、市内中小企業への発注の成果を提出していただきます。</p>		

No.	評価内容	摘要
11	申請法人等の所在地	申請法人等の拠点所在地 <補足事項参照>
補足事項		
<p>1 配点</p> <p>ア 下記イ・ウ・エのいずれにも当たらない … 1点</p> <p>イ 下記ウ・エには当てはまらないが、グループ応募の場合、その構成法人等のいずれか1者が、市内に本店等を置いている … 2点</p> <p>ウ 下記エには当てはまらないが、市内に支店等又は営業拠点を置いている … 3点 (グループ応募の場合は、代表法人等で判定)</p> <p>エ 市内に本店等を置いている … 5点 (グループ応募の場合は、代表法人等で判定)</p> <p>※ 本店等…本店又は主たる事務所、支店等…支店又は従たる事務所</p>		

No.	評価内容	摘要
12	市政への貢献	<補足事項参照>
補足事項		
<p>1 審査項目の概要</p> <p>本市の政策に対するこれまでの貢献や、政策との適合度合いなどについて評価するとともに、CSR（企業の社会的責任）に関する取組状況についても合わせて評価する。</p> <p>なお、本項目については、グループ応募の場合、代表法人等に対してのみ審査する。代表法人等ではない構成法人等における取組等については記載しないこと。</p> <p>2 政策分野と評価のポイント（一例）</p> <p>① <u>住宅政策</u> 本市住宅政策に対するこれまでの貢献、これからの関わり方など</p> <p>② <u>環境</u> 企業としての取組状況（【例】再エネ活用・省エネ推進の取組、2R 及び分別・リサイクルに関する取組、環境マネジメントシステム（ISO14001、KES 等）の認証取得有無など）</p> <p>③ <u>SDG s 推進</u> 「きょうとSDG s ネットワーク」を構成する制度の取得有無など</p> <p>④ <u>障害者雇用</u> 企業としての取組状況（【例】法定雇用率の達成状況など）</p> <p>⑤ <u>男女共同参画・子育て支援</u> 企業としての取組状況（【例】従業員の育休取得状況、くるみん認定取得有無など）</p> <p>※ <u>市営住宅入居者に対する子育て支援策については、本項目の評価対象外とする。</u> (No. 9「サービス向上の取組・自主事業」に記載すること)</p> <p>上記に挙げた政策分野は一例とする。そのため、全分野について記載する必要はない。逆に上記以外にアピールできる政策分野があれば、指定様式の範囲で、自由に記載すること。</p>		