

(別紙2)

| 選定基準  | 審査項目  | 審査ポイント   | 配点  | 審査書類   |
|---|---|--|---|--|
| ①法令遵守による適切な管理   | <ul style="list-style-type: none"> <li>基本方針の妥当性（府方針、設置目的との適合性）</li> <li>関係法令の遵守、府民の平等な利用確保</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅等の管理運営の基本方針、設置目的との整合性</li> <li>関係法令等の遵守、府民の平等な利用を図るための具体的手法</li> </ul>  | 確保できない場合は失格   | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-1</li> </ul>                  |
| ②安定した管理能力<br><b>【40点】</b><br>8項目のいずれかが無得点（0点）の場合は他の項目の得点の高低にかかわらず失格 | <ul style="list-style-type: none"> <li>人的能力（通常時の安全管理、緊急時の対応力）に配慮した人員配置・組織体制</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>組織体制</li> <li>業務知識・経験を有する人員の配置</li> </ul>   | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-1<br/>(別表) 運営体制表</li> </ul> |
|   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>通常時及び緊急時の安全管理体制等</li> <li>業務実施時間内・時間外、休日の府との連絡体制等</li> </ul>  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-2</li> </ul>                |
|   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>職員の指導育成、研修体制</li> <li>円滑な業務開始にあたっての研修、引継ぎ等</li> </ul>   | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-3</li> </ul>                |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>業務遂行力（業務実績、団体の信用性、個人情報の保護、経営基盤の安定性）</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅の管理実績について</li> </ul>  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-4<br/>(別表) 団体概要書</li> </ul> |
|   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の管理サービス水準（窓口・電話対応、申請等の各種手続き、修繕対応、迷惑行為・住民トラブルに対する対処等の入居者満足度）の向上にかかる具体的取組</li> </ul>  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-5</li> </ul>                |
|   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設・敷地の修繕工事（日常的な維持修繕、設備等の点検・清掃、募集用空き住戸の修繕、環境整備（樹木剪定を含む）、自然災害や給水トラブル等の緊急修繕、府が別途依頼する計画修繕・住戸解体等）に関する業務について</li> </ul>   | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-6</li> </ul>                |
|   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>自社での個人情報保護対策</li> <li>業務を再委託する場合及び業務を請け負わせる場合の個人情報保護対策</li> </ul>   | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-7</li> </ul>                |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>安定的な経営が可能となる財政的基盤の安定性</li> </ul>   | 5点   | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-2-8</li> </ul> |  |
| ③施設の効果的な管理<br><b>【30点】</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>団地自治会支援サービス（共益費徴収、草刈り等の自治会活動の負担軽減、団地コミュニティの活性化（「空き住戸等を活用した公益的な取組」を含む）等）について</li> </ul> | 提案事業に関する以下の項目<br><ul style="list-style-type: none"> <li>具体的手法（創意工夫、独自ノウハウ）</li> <li>実現性（類似事例）</li> <li>実施体制</li> </ul>   | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-3-1</li> </ul>                |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅の修繕工事に関する効果的な取組（夜間対応・休日対応・即日対応等）について</li> </ul>                                    |  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-3-2</li> </ul>                |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者のニーズに応じた利便性向上・生活支援の取組について</li> </ul>  |  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-3-3</li> </ul>                |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の安心・安全を図る取組（地元住民や関係機関との連携、防災訓練・災害対策マニュアルの配布等の災害対策等）について</li> </ul>                  |  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-3-4</li> </ul>                |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>新規入居者の増加（募集手法等の工夫・応募ニーズの高い住戸の優先修繕等）を図る具体的取組</li> </ul>                                 |  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-3-5</li> </ul>                |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>家賃収入確保（収納促進・家賃滞納解消等）を図る具体的取組</li> </ul>  |  | 5点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-3-6</li> </ul>                |
| ④施設の効率的な管理<br><b>【30点】</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>経費の縮減効果</li> <li>収支計画は適正か</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>当該施設の管理運営に係る経費の縮減</li> </ul> <p>※指定管理料提案額を比較<br/>           &lt;計算式&gt; 【申請者の点数】<br/>           = 30点 × (応募があった中で実現可能と思われる最低価格) / (申請者の提案価格)<br/>           ※小数点第2位を四捨五入した値を得点とします。</p> <p>※安価な価格の提示があった場合、その価格の妥当性を確認するための書類を求めることがあり、修繕費の適正な確保がないと認められた場合は失格となる場合があります。</p> | 30点   | <ul style="list-style-type: none"> <li>様式2-4</li> <li>様式3</li> </ul>     |
| 合計点数  |   |  | 100点  |  |

※各事業計画を補足説明する資料の様式は自由とします。（プレゼンテーション用のパワーポイント資料等も可）