

釜石市営住宅等指定管理者
選定審査基準

令和5年9月

釜石市

— 目 次 —

第1 審査の概要.....	1
1 選定審査基準の位置付け.....	1
2 選定方法.....	1
3 選定体制.....	1
4 スケジュール.....	1
第2 基礎審査.....	2
1 提案額の制限.....	2
2 資格審査（実績等）.....	2
3 要求水準の確認.....	2
第3 事業提案審査.....	3
1 審査項目及び配点.....	3
2 提案金額に関する評価.....	4
3 法人等及び施設管理共通事項及び維持管理運営に関する評価.....	4

第1 審査の概要

1 選定審査基準の位置付け

選定審査基準は、釜石市（以下「市」という。）が市営住宅等の管理に係る指定管理者の候補者を選定するにあたっての手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものである。

2 選定方法

選定審査基準に基づいて応募書類及びヒアリングにより、総合評価による候補者の選定を実施する。なお、応募法人等が1団体の場合も選定審査を行い、選定の適否を判断する。

3 選定体制

提出された応募書類の審査は、学識経験者1名、福祉関係者1名、公営住宅自治会長1名及び市職員2名で構成される「釜石市営住宅等指定管理者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行なう。

4 スケジュール

選定委員会は、法人等の提案内容が要求水準等を満たしていることを確認するための基礎審査と、事業提案に関する事業提案審査を行ない、指定管理者の候補者を選定する。

市はその結果を受け、候補者が応募参加資格要件を満たしていることを確認した後に、指定管理者の候補者として決定する。

時期	項目
令和5年10月20日（金）	事業提案提出
令和5年10月31日（火） 予定	選定委員会（事業提案の確認、応募グループに対するヒアリング）候補者選定

第2 基礎審査

選定委員会は、応募者から提案された内容（以下「提案内容」という。）に関して、提案額、法人等の実績等、要求水準を達成していることを確認する。これらの内容に不備がみられる場合は、その応募者は失格とする。

1 提案額の制限

釜石市営住宅等の管理に係る指定管理料の総額が、下記の金額を上回っている場合は、その法人等は失格とする。

項 目	市負担額（年額）
釜石市営住宅等の管理に係る指定管理料	140,000千円 (消費税込み)

2 資格審査（実績等）

応募者として備えるべき資格要件及び本業務を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

3 要求水準の確認

事業提案書の内容がすべての要求水準を満たしているかの確認を行う。確認の結果、提案内容がすべての要求水準を満たしている場合は適格とし、要求水準を明らかに満たしていないと確認される場合や要求水準の達成を確認できる記載が提案書にない場合は失格とする。

第3 事業提案審査

1 審査項目及び配点

選定委員会は、事業提案を 300 点満点で評価する。配点の内訳は次の通りとし、これらの評点の合計点でもって、応募者に順位付けを行なう。

審査項目	配点
提案金額に関する評価	100 点
団体そのもの・施設管理共通事項に関する評価	100 点
提案内容に関する評価	100 点
合 計 点	300 点

2 提案金額に関する評価

提案金額の評価式を用いて評点を算出する。

○提案額の評価式

$$\left[\left[1 - \frac{\text{提案額} - \text{最良額}}{\text{事業費}} \right] - \left[\frac{1 - \frac{\text{最悪額} - \text{最良額}}{\text{事業費}}}{2} \right] \right] \times 100$$

- ・ 事業費：市が想定する支出額（ただし、施設整備費及び大規模修繕費など市が予算で対応する支出を除く）
- ・ 最良額：市の支出が最も低い額。
- ・ 最悪額：市の支出が最も高い額。
- ・ 前段の式：最良額に対して、提案額がどの程度の位置か「最良額との差」を事業費に対する割合で数値化（最良額＝「1.0」計算）
- ・ 後段の式：最良額と最悪額の平均値が中央（50点）となるよう調整値を施す。

3 法人等及び施設管理共通事項及び維持管理運営に関する評価

別紙「採点表」を用いる。