

釜石市営住宅等指定管理者
選定審査基準

令和 8 年 10 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・世話人会等関係者 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 8 年 11 月 13 日（金）	申請書類・事業提案書提出期限
令和 8 年 11 月 26 日（木） 予定	選定委員会（事業提案の確認、応募者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年額が、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	160,000千円 （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をもって、応募者に順位付けを行う。

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

$$\left[\left[1 - \frac{\text{提案額} - \text{最低額}}{\text{上限額}} \right] - \left[\frac{1 - \frac{\text{最高額} - \text{最低額}}{\text{上限額}}}{2} \right] \right] \times 100$$

- ・ 上限額：市が想定する年間支出額（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）
- ・ 最低額：提案額のうち市の支出が最も低い額。
- ・ 最高額：提案額のうち市の支出が最も高い額。
- ・ 前段の式：最低額に対して、提案額がどの程度の位置か「最低額との差」を上限額に対する割合で数値化（最低額＝「1.0」計算）
- ・ 後段の式：最低額と最高額の平均値が中央（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。

採 点 表					
評価 分類	評 価 項 目	評 価 基 準	配点	参 考	得点
経営 状態 等	自己資本比率の状況	2 0 %以上	15	・財務体質等は法人等について審査を行う。 ・計算に使用した証拠書類も提出 ・経営の安定度を判断（自己資本÷総資本×100） *グループで応募の場合は代表団体の内容で評価	
		1 0 %から 2 0 %未満	10		
		0 %超から 1 0 %未満	5		
		0 %	0		
	流動比率の状況	1 5 0 %以上	10	・計算に使用した証拠書類も提出 ・短期的な支払能力を評価 ・流動資産÷流動負債× 1 0 0 *グループで応募の場合は代表団体の内容で評価	
		1 0 0 %以上 1 5 0 %未満	5		
		1 0 0 %未満	0		
	経常利益の状況	3 年とも前期より向上	15	・計算に使用した証拠書類も提出 ・当期経常利益と前期経常利益を比較し、経常利益が増加しているかを判断 ・3 年の状況で評価 *グループで応募の場合は代表団体の内容で評価	
		3 年のうち 2 年が前期より向上	10		
		3 年のうち 1 年が前期より向上	5		
		3 年とも前期より向上せず	0		
	過去 3 年の決算状況 (赤字の有無)	赤字なし	15	・計算に使用した証拠書類も提出 ・過去 3 年の損益計算書の経常利益で評価 *グループで応募の場合は代表団体の内容で評価	
		3 ヶ年のうち 1 ヶ年が赤字	10		
		3 ヶ年のうち 2 ヶ年が赤字	5		
		3 ヶ年のうち 3 ヶ年とも赤字	0		
	キャッシュフローの状況	営業キャッシュフローが 0 円超	10	・計算に使用した証拠書類も提出 ・営業キャッシュフローで評価 *グループで応募の場合は代表団体の内容で評価	
		営業キャッシュフローが 0 円以下又は キャッシュフロー計算書を未作成	0		
	現実的で安定的な運営の確保 (収支計画)		10	・事業期間中の収支計画を評価 ・経営リスクの回避のための取組を評価	
法令 順守 等	個人情報保護に関する考え方	研修の実施及びマニュアル等がある	5	・社内研修の実施について評価 ・マニュアル等の有無を評価 *グループで応募の場合は代表団体の内容で評価	
		研修の実施若しくはマニュアル等の どちらか一方がある	3		
		研修の実施及びマニュアル等がなし	0		
人材・ 実績 等	配置予定従事者の業務実績	全員が従事者経験あり	10	・維持管理能力について評価 ・配置予定従事者が同種の業務に従事していた場合の実績を評価 *グループで応募の場合は構成団体のすべての実績を評価	
		一部が従事者経験あり	5		
		全員が従事者経験なし	0		
	共同住宅の管理実績	公営住宅の指定管理実績あり	15	・同種の業務受託実績を評価 ・「同種の業務」とは、仕様書に記載する業務と同種の業務 *グループで応募の場合は構成団体のすべての実績を評価	
		民間住宅の管理実績あり	10		
		管理実績なし	0		
	サービス水準の維持	IS09001ファミリーの取得あり	5	・IS09001ファミリー取得によるサービス水準の均一化を評価 *提案書提出日現在の取得状況 *グループで応募の場合は代表団体の内容で評価	
		IS09001ファミリーの取得なし	0		
管理 体制 等	管理業務を担うに際しての 基本姿勢について		60	・市営住宅等の適正な管理運営 （事務所設置の考え方及び入居者の利便性の確保、地域住民等との協働体制（住宅マスタープランや地域のまちづくり計画等を考慮）、市の施策全般に対する協力姿勢） ・安心・安全な施設の維持管理 （24時間受付体制・修繕体制等、施設巡回計画等従事者の技術力向上のための資格取得推進計画等） ・苦情処理要領（マニュアル等）の有無及びその内容（役割分担、報告、指示及び結果報告の系統並びに伝達方法の明記は必須）	
	地域経済への波及効果について		10	・市内事業者への外注計画・連携について	
	収納率向上及び滞納対策について		10	・家賃収納率向上策について ・滞納額削減策等について	
特別 提案	自主事業の展開について		10	・高齢入居者の見守りについて ・共同施設の有効利用方策について ・遊休敷地の効率的な運用について ・その他創意工夫ある提案について	
				得 点 合 計	

※「団体そのもの・施設管理共通事項に関する評価」は、採点表の評価基準欄に網掛け無の評価項目
※「提案内容に関する評価」は、採点表の評価基準欄に網掛け有の評価項目