

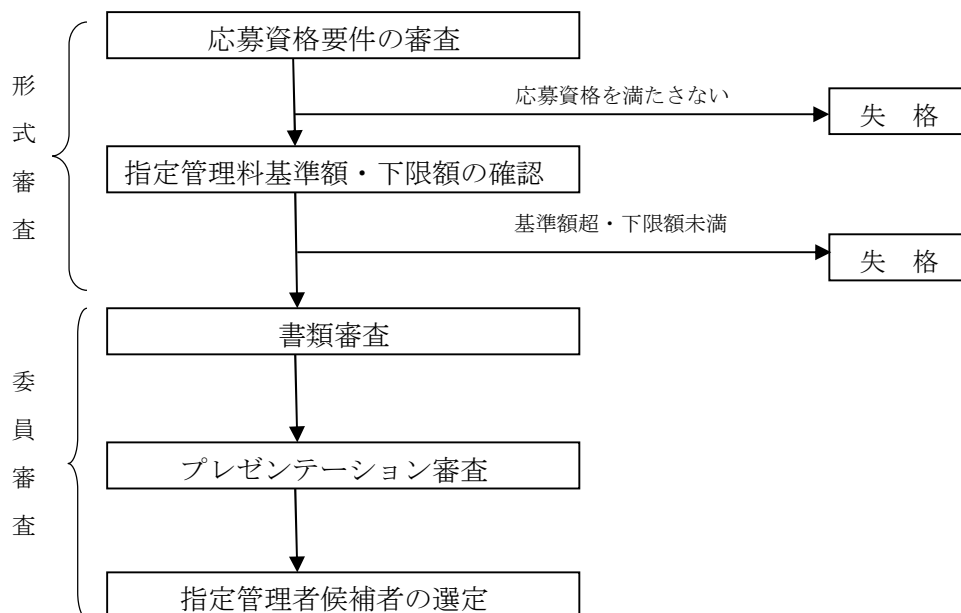
**新潟県営住宅（新潟市内）指定管理者
選定基準**

令和8年7月

新潟県土木部都市局建築住宅課

1 審査方法

指定管理者応募者の審査は、応募資格の要件等の審査及び提案内容の審査により行う。
指定管理者候補者選定までの審査手順は、下記のフローに示すとおりである。



(1) 形式審査

申請書類等により、新潟県土木部都市局建築住宅課において以下のことを審査する。

① 資格要件の審査

申請書類等により、募集要項で定める資格要件の具備について審査する。

② 指定管理料の審査

収支計画書に記載された指定管理料が、募集要項で県が示す指定管理料の範囲内であるかを審査する。

③ 失格者の決定

上記形式審査の結果、要件を満たさない場合は失格とする。

(2) 委員会による審査

委員会は、形式審査において失格となった以外の者の申請内容について審査を行う。

① 評価項目

施設の効用を最大限に発揮できる提案であるかについて審査する評価項目に、得点を付与して審査する。

② 審査方法

具体的な審査は、委員が個別に行う書類審査及び委員が一堂に会して申請者から提案内容をじかに聞き取るプレゼンテーション審査により行うものとする。

プレゼンテーション審査は、申請者の説明を 20 分、委員からの質疑を 20 分程度

とする。プレゼンテーションを踏まえて委員が審査を行う。審査は別表に定める審査項目ごとに、書類審査時の判定結果及び得点を修正することにより行う。

委員会は、書類審査及びプレゼンテーション審査を行った結果、評価項目について内容が県の求めるサービス水準に明らかに達しないと認める者（評価項目点数の合計が配点合計の過半に達しない者、あるいは個別の評価項目において、安定した運営を行うことに大きく支障があると判断された者）を除き、審査項目の合計得点が最も高い者を指定管理者候補者として選定する。

なお、選定された指定管理者候補者が辞退等をした場合は、次に提案項目の合計得点が高かった者を指定管理者候補者として選定し、その者が辞退した場合には以下同じとする。

2 審査の内容

(1) 配点方針

得点式による審査の得点が高い者が指定管理者候補となることから、各配点については指定管理者に期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定する。

(2) 評価項目と配点

評 価 項 目		配 点
法人の評価	法人の経営理念、県営住宅管理運営の基本方針等	20 点
	個人情報保護関係	5 点
	環境保護関係・社会貢献活動関係	5 点
	人材育成関係	5 点
	小 計	<35 点>
施設管理の評価	実績・ノウハウ	15 点
	県内経済振興及び雇用確保の取組	5 点
	施設点検の実施体制	5 点
	小 計	<25 点>
運営・対応の評価	要望や苦情等に対する対応・緊急対応	15 点
	災害・事故発生時等の対応、事故防止等	10 点
	従事者の雇用・労働条件	5 点
	ワークライフバランス等の推進	5 点
	予算の範囲内での適切な執行	5 点
	小 計	<40 点>
合 計		<100 点>

別表「評価項目及び審査の視点」

1 法人の評価

評価項目		配点	審査の視点	審査書類
①	法人の経営理念、県営住宅管理運営の基本方針	20	・経営理念・運営上の基本方針は、県営住宅の設置目的に沿っているか。 ・管理経費削減の取組が具体的に提案されており、実現可能と見込めるか。 ・財務状況は良好か。	様式8－1 指定管理者応募の動機 様式8－2 経営理念及び市営住宅管理運営上の基本方針 様式8－3 効率的・効果的な運営と市民サービスの向上 様式8－4 管理経費削減の取組み 貸借対照表・損益計算書、事業報告書等
②	個人情報保護関係	5	・個人情報保護の取組が適切に行われているか。	様式8－5 個人情報保護
③	環境保護・社会貢献活動	5	・公の施設の指定管理者としてふさわしい環境保護の方針及び社会貢献活動の方針、取組実績があるか。	様式8－6 環境保護・社会九軒活動の方針と実績
④	人材育成	5	・計画的・効果的に職員の育成を行っているか。	様式8－7 人材育成の体制や研修計画

2 施設管理の評価

評価項目		配点	審査の視点	審査書類
①	実績・ノウハウ	15	・施設修繕・保守管理に関する提案は、具体的・効果的な内容か。(実績・ノウハウが生かされているか)	様式8－8 施設の修繕及び保守管理に関する実績・提案
②	県内経済振興及び雇用確保	5	・雇用確保にどのように取り組むか、再委託や物品調達において、県内中小企業者への発注・活用にどのように取り組むか。	様式8－9 地域経済振興及び雇用確保の取組み
③	施設点検の実施体制	5	・日常的な巡回体制、不具合の確認方法が整っているか。危険箇所等の発見時、適切に対応が行われるか。	様式8－10 施設点検の実施体制

3 運営・対応の評価

	評価項目	配点	審査の視点	審査書類
①	要望や苦情等に対する対応・緊急対応	15	・周辺住民や入居者等からの要望、苦情、相談への対応が適切に行われるか。 ・緊急的な修繕対応、受付体制が整備されているか。	様式8—11 要望や苦情等に対する対応方法・運営体制 様式8—12 緊急な修繕等の対応方法・受付体制
②	災害・事故発生時等の対応、事故防止	10	・災害や事故等の緊急時に対する内部体制が整っているか。また、防災マニュアルの策定や避難訓練の実施など、災害発生時に迅速に対応できるようにしているか。	様式8—13 災害・事故発生時の対応、事故防止対策
③	従事者の雇用・労働条件	5	・県営住宅の管理運営に必要な人材・人数が適正に見込まれ、労働関係法令等に抵触することない雇用・労働条件となっているか。	様式7 労働条件チェックリスト 様式8—14 従業員の雇用・労働条件
④	ワーク・ライフ・バランス等の推進	5	・男女がともに働きやすい職場環境づくりや、女性の登用など、ワーク・ライフ・バランス等の推進に取り組んでいるか。	様式8—15 ワーク・ライフ・バランスの推進
⑤	予算の範囲内での適切な執行	5	・提示された指定管理料の範囲内において、県営住宅の管理運営等に係る経費が適正に見込まれているか。	様式9 収支計画書