

杉並区営住宅等維持管理業務委託事業者選定基準

1 第一次審査選定基準

区営住宅等の効用を最大限に発揮し、管理の効率化、公平性の確保、適切な維持管理等に必要な事業計画が適切になされているかを提出された企画提案書によって審査します。

| 評 価 項 目(関連様式)    |                             | 評 価 基 準                                            |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| 経営力<br>評価        | 類似施設管理実績一覧(様式3)             | ・同種の施設の管理実績はあるか。また、その実績は適正か。                       |
|                  | 維持管理業務の執行体制(様式4)            | ・維持管理業務担当部門の組織(責任)体制は明確かつ適正か。                      |
|                  |                             | ・管理業務に必要な有資格者・経験者等の人員確保はされているか。                    |
|                  |                             | ・長期継続的に業務を行う適性を要しているか。                             |
|                  |                             | ・職員教育体制においてコンプライアンス等の業務研修及び自己啓発に必要な環境整備はされているか。    |
|                  | 区内事業者点(※)                   | ・杉並区内に本店または支店等を有しているか                              |
|                  | 直近3か年分の財務諸表                 | ・管理業務を安定して行うことができる財政基盤を有しているか。                     |
| 業務能力<br>評価       | 計画修繕業務の実施方法(様式5)            | ・計画修繕の実施方法は適切か。                                    |
|                  |                             | ・次年度計画修繕候補項目の調査・提案方法は明示されているか。                     |
|                  |                             | ・修繕業者の選定方法、修繕費を抑える工夫は明確であるか。                       |
|                  | 住宅営繕業務の実施方法(様式6)            | ・一般修繕・空き室修繕の実施方法は適切か。                              |
|                  |                             | ・工期短縮のための工夫、進捗管理方法は明示されているか。                       |
|                  |                             | ・修繕業者の選定方法、修繕費を抑える工夫は明確であるか。                       |
|                  | 環境整備業務の実施方法(様式7)            | ・樹木剪定・建物清掃の実施方法は適切か。                               |
|                  |                             | ・樹木剪定・建物清掃の履行確認方法は明示されているか。                        |
|                  |                             | ・業者の選定方法、コスト削減のための工夫は明確であるか。                       |
|                  | 施設管理業務の実施方法(様式8)            | ・保守点検業務の実施手順は明示されているか。                             |
|                  |                             | ・業者の選定方法は明確であるか。                                   |
|                  | 修繕等に関する受付から完了までの流れ(様式9)     | ・業務の発生(受付・起工)から完了(検査)までの流れは適切か。                    |
|                  |                             | ・夜間・休日等の受付・対応体制は適切か。                               |
|                  |                             | ・修繕完了検査方法、受付を担当する職員の研修体制は明示されているか。                 |
|                  | 緊急事態発生対応業務の実施方法(様式10)       | ・緊急時の連絡体制・対応策等は適正か。                                |
|                  |                             | ・大規模災害時の対応体制は明示されているか。                             |
|                  | 業務の管理に関する実施方法(様式11)         | ・建物・住戸データの管理、修繕等記録管理の方法は適切か。                       |
|                  |                             | ・業務品質の管理、業務報告・月報等の区への報告方法は明確か。                     |
|                  | 再委託をする場合の実施方法(様式12)         | ・再委託をする業務は明示されているか。                                |
|                  |                             | ・区内業者活用の考え方、入札受付方法は明確か。                            |
|                  |                             | ・事故発生時の責任体制、再委託先との連絡・相談体制は適正か。                     |
| コスト<br>評価        | 事業費の考え方(様式13)               | ・直接経費及び間接経費の考え方は明確か。                               |
|                  |                             | ・受託料の管理方法は明示されているか。                                |
|                  | 事業費見積及びコスト削減への取組み(様式14)     | ・区の指定した項目の事業費は適切か。                                 |
|                  |                             | ・見積根拠におけるコスト削減の取組みが明示されているか。                       |
| アピール<br>評価       | 業務実施に関して提案又はアピールしたい事項(様式15) | ・経費節減努力、維持管理業務に関する技術、特許・独自技術について明示されているか。          |
|                  |                             | ・標準業務仕様書に記載されていない業務で提案できるものは、適切で具体的であるか。           |
|                  | 区営住宅等長寿命化・断熱化に関する考え方(様式18)  | ・区の考える長寿命化方針・断熱化に沿う考え方が明示されているか。                   |
|                  |                             | ・他の自治体等における実績が事例を交えて明示されているか。                      |
|                  | グリーンインフラに関する考え方(様式19)       | ・グリーンインフラに関する技術、特許・独自技術についてが明示されているか。              |
|                  |                             | ・グリーンインフラに対する提案は適切であり、具体的であるか。                     |
| 社会的責任<br>等(様式17) | 社会分野                        | ・ハラスメント禁止など人権尊重に関する取り組みは行われているか                    |
|                  |                             | ・ワークライフバランス、従業員の労働環境などに対する取組み、障害者の雇用等について明示されているか。 |
|                  | 環境分野                        | ・環境に配慮した経営姿勢がとられているか                               |
|                  |                             |                                                    |

2 第二次審査選定基準

プレゼンテーション及び質疑応答を通じて、総合的に審査します。

| 評 価 項 目    |                  | 評 価 基 準                                        |
|------------|------------------|------------------------------------------------|
| プレゼン<br>評価 | プレゼンテーションについて    | ・維持管理に対し明確なビジョンや実行能力の提示があるか。                   |
|            |                  | ・質疑に対する回答が的確であるか。                              |
|            |                  | ・プレゼンテーションにおける、総合的な観点から委託事業者として相応しいか。          |
|            |                  | ・断熱化、グリーンインフラ等アピールポイントについて、明確なビジョンや実行能力の揭示があるか |
|            |                  | ・個人情報保護、コンプライアンス(法令順守)等、は果たされているか。             |
|            |                  |                                                |
|            | 社会的責任等           | ・ワークライフバランス、環境への配慮など社会的責任全般を総合的に果たされているか       |
| 総合評価       | 一次審査・二次審査を通じての評価 | ・第一次評価結果及び第二次審査を通じ、総合的な観点から委託事業者として相応しいか。      |