

審査項目	審査の視点	株式会社東急コミュニティー						B事業者							
		A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	F委員	G委員	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	F委員	G委員
1 公認会計士による財務状況分析															
(1) 財務状況分析															
安定的に経営基盤を有している : 可 安定的に経営基盤を有していない : 不可		可						可							
(2) 資金計画分析															
特に優れている : A 優れている : B 普通 : C やや劣っている : D 劣っている : E		C						A							
2 申請書に関する書類について															
類似施設の管理運営実績[事務局採点]	・類似施設の管理運営実績があるか。 ・施設の運営にあたり、十分な実績を有しているか。	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
3 法人等の団体に関する書類について															
資金・収支計画の妥当性 受託経費見積書の妥当性	・事業計画との整合性がとれているか。 ・事業費の算出根拠等は明確になっているか。 ・限られた予算を理解し、効果的かつ効率的な見積りとなっているか。また、過度または過少に見積もられていないか。	×4	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4 管理運営計画に関する書類について															
(1) 業務執行体制															
ア 住宅管理業務に関する基本的な考え方	・港区指定管理者制度運用方針や高齢者集合住宅の設置目的を理解し、明確な運営方針を持っているか。	5	4	4	3	4	3	4	3	4	4	3	2	4	4
イ 入居者対応窓口の設置及び意見や要望、苦情への対応について	・対応窓口の対応時間等は、入居者の利便性を考慮したものとなっているか。周知方法は十分な。 ・実現性があるか。 ・相談内容について、すみやかに対応するとともに、区や生活協力員と連携が図れる内容となっているか。 ・入居者の意見や要望、苦情対応の考え方は適切であり、対応の体制が整えられているか。 ・苦情未然防止、再発防止のための効果的な取組が示されているか。	×2	8	8	6	8	8	6	8	6	6	8	6	6	8
ウ 職員体制・勤務体系の考え方 職員配置表 職員ローテーション表	・正規・非正規、常勤、非常勤の割合、人数等、適正な職員体制を整えているか。 ・継続的、安定的な人材確保についての考え方が示されているか。 ・組織における指揮命令系統が明示されているか。	4	4	3	4	3	3	3	4	3	5	3	3	4	4
エ 職員の研修	・職員教育に関する考え方は適切か。 ・接遇能力向上、施設の維持管理に必要な知識習得のための研修体制が整っているか。 ・高齢者福祉及び障害者福祉に十分な理解を有する人材育成に取り組んでいるか。	5	4	3	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	3
オ 入居者の意向把握及び満足度(CS)向上に対する考え方と具体的な取組	・意向把握の考え方や具体的な方法が示されているか。 ・入居者満足度を把握するための具体的な方法が示されているか。把握の方法(頻度等)は適切か。入居者懇談会の参加率を高めるための取組が示されているか。 ・アンケート結果の活用方法等、満足度向上のための具体的な取組が示されているか。 ・入居者満足度の向上につながる内容になっているか。 ・実現性があるか。	×2	8	6	6	6	8	6	6	8	6	10	8	6	8
カ 入居者の尊厳を守る取組 権利擁護に関する考え方	・入居者の尊厳(言葉遣いやプライバシーの配慮等)を守るよう取り組んでいるか。 ・入居者の権利擁護に十分な理解を有しているか。	×2	8	6	8	6	8	6	6	8	8	8	6	6	10
キ 環境への配慮に関する考え方と具体的な取組	・環境配慮の取組について、事業者としての明確な考えを持っているか。 ・指定管理業務の遂行にあたり、節電、節水、ごみ減量、温室効果ガス排出削減等のための具体的な取組が示されているか。 ・実現性のある取組が示されているか。	×2	10	8	8	6	8	6	8	6	6	6	6	6	8
(2) 危機管理・安全対策															
ア 危機管理体制及び緊急時の対応(夜間・休日の連絡体制を含む。)について ①緊急時の入居者の安全確保(避難誘導や安否確認の具体的な対応等) ②緊急時の人員体制・連絡体制 ③マニュアルの整備や防災意識を高めるための取組 ④その他(他の集合住宅や公的住宅等との連携や情報共有等)	・危機管理体制を構築し、緊急事態発生時に迅速に対応、連絡、報告できる体制を備えているか。 ・緊急事態発生時に備え、避難誘導や安否確認のための具体的な対応策が示されているか。 ・緊急事態発生時の人員体制は十分か(複数施設を担当している場合の対応や24時間の体制について)。 ・緊急事態発生時に速やかに現場へ駆けつけることができる体制を備えているか(現地へ駆けつけるまでの所要時間の目安) ・緊急事態発生時に備えた具体的な取組が示されているか(マニュアルの整備、法人内訓練等)。 ・地域防災訓練の参加や住宅内での自主防災訓練の実施などの防災意識を高める取組が示されているか。 ・他の集合住宅や公的住宅との連携や情報共有等、指定管理者としてのノウハウを活かす取組が示されているか。	×2	8	8	8	8	8	6	8	6	6	6	6	4	6
イ 入居者の安全対策、防犯対策及び感染症対策に対する考え方と具体的な取組	・入居者の安全対策のための具体的な取組が示されているか。 ・高齢者や障害のある高齢者の特性に配慮した安全対策への取組が示されているか。 ・防犯等のための効果的な取組が示されているか。 ・感染症対策への取組が示されているか。 ・AED講習受講後の取組が示されているか。	×2	10	6	6	6	8	8	8	8	6	6	8	6	6
ウ 個人情報保護・情報安全対策の考え方と具体的な取組	・個人情報保護に係る職員への研修体制を整えているか。 ・個人情報保護、情報安全対策のための社内規定、マニュアル等を整備しているか。	5	3	3	4	3	3	5	2	3	3	3	3	3	3
(3) 施設の管理運営															
ア 設備の保守に関する考え方と体制	・設備の適切な維持管理、安全確保のための適切な体制がとられているか。	×2	10	6	10	8	8	6	6	4	6	6	6	6	8
イ 施設の修繕について ①計画修繕に関する考え方 ②修繕の実施について	・計画修繕に関する考え方は適切なものか。 ・修繕実施にあたり、業者の選定、業務履行確認の方法が示されており、内容は適切か。	5	3	5	4	4	3	4	2	3	2	3	3	3	3
ウ 再委託について	・再委託する業務内容を明確に示しているか。 ・再委託の理由や業者の選定理由は明確で妥当性があるか。 ・港区シルバー人材センター、区内障害者授産施設、区内中小事業者を活用する考えを持っているか。 ・再委託を予定している業務がある場合、区内事業者活用に努めているか。	2	3	4	3	3	2	3	5	3	4	3	3	3	5
5 効果的で質の高いサービスの提供															
(1) 高齢者への支援について ①高齢者支援の考え方と具体的な取組 ②障害のある高齢者支援の考え方と具体的な取組 ③入居者に対する支援について	・入居者が安心して生活するための具体的な取組が示されているか。 ・障害のある入居者が安心して生活するための具体的な取組が示されているか。 ・実現可能な内容となっているか。 ・高齢者に関する法律の趣旨を十分理解したうえでの支援ができるか。 ・障害者に関する法律の趣旨を十分理解したうえでの支援ができるか。	×2	6	6	4	8	8	8	8	6	8	8	6	6	6
(2) 認知機能が低下した入居者に対する支援と具体的な取組	・認知症に関する十分な理解を有しているか。 ・認知症を十分理解したうえでの具体的なかつ継続的な支援が示されているか。 ・高齢者相談センター等関係機関との連携した支援となっているか。 ・実現可能な内容となっているか。	×2	8	6	4	6	6	6	6	6	8	8	6	6	8
(3) 入居者間コミュニティ醸成支援に関する考え方と具体的な取組	・入居者間コミュニティ(近所付き合いや相互扶助の関係)醸成についての考え方や具体的な方法が示されているか。 ・実現性があるか。	×2	8	6	4	8	8	6	8	4	6	8	6	6	8
(4) 区、生活協力員との連携体制、具体的な取組	・連携についての考え方や具体的な方法が示されているか。 ・連携の方法(手段や頻度等)は適切か。 ・実現性があるか。	×2	8	6	4	6	8	6	6	6	8	8	6	6	6
(5) 自主事業について	・自主事業が条例の趣旨を踏まえ、設置目的に沿ったものか。 ・区の施策の方向性と合致した内容であるか。 ・区の特性を踏まえた方針であるか。 ・入居者満足度の向上につながる内容になっているか。 ・実現性があるか。	3	3	2	4	3	4	3	1	3	4	4	3	5	4
6 地域の拠点としての計画性について															
自治会との協働、地域との連携・交流について ①基本的な考え方 ②具体的な取組 ③入居者へ地域情報を提供するための取組	・基本姿勢や具体的な取組が示されており、実現可能な内容であるか。 ・地域の特性を理解しているか。 ・住宅内で地域情報を共有するための取組が示されているか。	×2	6	6	4	6	6	6	6	4	6	8	6	6	6
7 その他															
(1) 入居者の利便性向上と区民向け住宅の管理運営業務効率化につながるデジタル技術の活用に向けた取組	・提案内容が区の施策の方向性と合致した内容であるか。 ・区の特性を踏まえた方針であるか。 ・実現性のある取組が示されているか。	4	3	4	3	3	3	3	2	3	3	3	3	4	4
(2) 区内中小事業者の活用及び区民雇用の促進についての考え方	・区内中小事業者の活用及び区民雇用の促進する考えを持っているか。	4	3	4	3	3	5	3	5	3	4	3	3	3	4
(3) 高齢者、障害者の雇用促進についての考え方	・港区シルバー人材センター、区内障害者授産施設等を活用する考えを持っているか。	×2	8	6	6	6	6	6	6	8	6	8	6	6	8
(各委員) 合計 (200点)		160	131	127	137	145	128	143	114	127	149	121	111	140	137
(第一次審査) 総合計 (1,400点) ※第一次審査通過最低点数: 840点		971						899							
第二次審査															
審査項目	審査の視点	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	F委員	G委員	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	F委員	G委員
1 施設運営の考え方	・高齢者集合住宅の設置目的を理解し、明確な考え方を持っているか。 ・本事業に対する意欲や熱意が感じられるか。 ・区の要望に柔軟に対応できる姿勢が見られるか。	×4	16	16	20	16	16	12	16	8	12	12	12	16	12
2 施設の安全管理	・危機管理体制、安全管理に対する考え方 事故・感染症防止のための取組、防災・防犯の取組は十分か。	×4	16	16	16	16	16	16	16	8	8	12	8	12	12
3 入居者対応	・高齢者・障害者への支援の考え方 ・苦情解決の考え方 ・アンケート結果の活用方法等、満足度向上のための具体的な取組が示されているか。 ・入居者の尊厳(言葉遣いやプライバシーの配慮等)を守るよう取り組んでいるか。 ・意向把握の考え方や具体的な方法が示されているか。 ・入居者間コミュニティ醸成支援に関する考え方と具体的な取組	×4	16	12	16	12	16	12	12	16	12	16	16	20	12
4 地域拠点	・地域や関係機関との連携・交流を図るための計画を考えているか。	×4	12	12	16	12	12	12	16	8	12	16	16	12	16
5 業務の効率性及び実現性	・施設の効率的な維持管理の提案が見られるか。 ・費用削減のための工夫が見られるか。 ・提案書の内容が実現可能なものとなっているか。 ・業務に対する専門知識を事業計画に反映しているか。 ・人員配置、職員育成に対する考え方が確立されており、業務遂行能力が低下することがないような工夫がみられるか。	×4	20	16	16	16	16	12	16	12	12	12	12	16	12
(各委員) 合計 (100点)		80	72	84	72	76	64	76	52	56	68	64	68	80	64
(第二次審査) 総合計 (700点)		524						452							
(第一次審査+第二次審査) 総合計 (2,100点)		1,495						1,351							