

## 指定管理者候補の選定結果について

下記のとおり、指定管理者の「候補」が選定されました。指定管理者の指定については、地方自治法第244条の2第6項の規定により議会の議決を経る必要があり、平成30年12月議会の議決を経た後に正式に指定することとなります。

### 1 指定概要

#### (1) 施設概要

- ①名 称：北九州市立新門司老人福祉センター
- ②所 在 地：北九州市門司区新門司三丁目5番地
- ③敷 地 面 積：26,264.99㎡
- ④構 造：鉄筋コンクリート造・平屋建
- ⑤規 模：延床面積1,834.42㎡
- ⑥施設の構成
  - ・本館（1,834.42㎡）  
1階：大広間（舞台有り）、娯楽室（3室）、囲碁・将棋室、ヘルストロン室、浴場、喫煙室、事務室（受付）、応接室、（食堂、売店）
  - ・付帯施設  
ソフトボール場兼グラウンドゴルフ場、ゲートボール場、駐車場（約100台）
- ⑦開館時間及び休館日
  - ・ 休館日：毎週月曜日（祝日の場合はその翌日）、祝日、年末年始（12月29日～1月3日）
  - ・ 開館時間：9：30～16：30

#### (2) 指定期間

平成31年4月1日～平成36年3月31日

#### (3) 指定管理者候補の概要

名 称：株式会社 トキワビル商会  
所在地：福岡県飯塚市花瀬32-1  
主な業務内容：ビルメンテナンス業、各種営繕工事、警備業  
指定管理者業務

### 2 指定の経緯

平成30年8月27日～9月7日 募集要項配布

平成30年 9月11日	募集説明会の開催
平成30年 9月21日～28日	申請書及び事業計画書の受付
平成30年10月15日	指定管理者検討会による審査
平成30年10月	指定管理者候補を決定

## (1) 応募資格

- ① 法人、その他の団体であること。(個人による応募は不可)
- ② 本社、本店又は主たる営業所、事務所等を、事故など緊急な対処を要する事態が発生した場合に迅速に対応できる場所に有するもの。
- ③ 募集説明会に参加していること。(共同事業体で応募する際は、代表団体が募集説明会に参加していること。)

※複数の団体により構成するグループによる応募について

グループでの応募も可能です。その場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表団体を定めていただき、上記の要件を、その代表団体に求めます。

なお、共同事業体の代表団体は、構成員中最も業務履行能力の大きい者とし、出資比率は構成員中最大でなければならないこととします。

- ④ 共同事業体を構成する場合は、競争性を確保した上で、本市経済の振興と地元団体の育成を図る観点から、可能な限り地元団体を構成員とするよう努め、最低1団体は地元団体とすること。

## (2) 応募状況

説明会参加：4団体

応募件数：3団体

- ・株式会社 トキワビル商会
- ・ぱいおにあグループ共同事業体
- ・特定非営利活動法人ワーカーズコープ

## 3 選定方法

指定管理者の選定に当たっては、学識経験者や専門家等による指定管理者検討会を開催し、応募者から提出された事業計画書等について検討しました。市は、検討会の検討結果を参考に指定管理者候補を決定しました。

## 4 検討会構成員(50音順)

- ・ [学識経験者] 大島 まな (九州女子大学人間科学部教授)
- ・ [民間有識者] 太田 康子 (北九州婦人会連絡協議会 事務局長)
- ・ [民間有識者] 小鉢 由美 (福岡県弁護士会北九州部会 弁護士)
- ・ [民間有識者] 樋上 弥寿子 (税理士)
- ・ [利用者代表] 山中 稔 (北九州市老人クラブ連合会 副会長)

## 5 選定基準等

選定基準（＝審査項目）及びポイント	
1	<p><b>指定管理者としての適性</b></p> <p>(1) 施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針</p> <p>① 応募団体が、市の当該分野における基本的な政策や計画、あるいは施設の設置目的や性格等を十分に理解した上で、それらに適合した管理運営（指定管理業務）に対する理念や基本方針を持っているか。</p> <p>(2) 安定的な人的基盤や財政基盤</p> <p>① 長期間安定的な管理運営（指定管理業務）を行っていただくだけの人的基盤や財政基盤等を有しており、又は確保できる見込みがあるか。</p> <p>(3) 実績や経験など</p> <p>① 応募団体が同様、類似の業務の実績を有しており、成果を上げているか。</p> <p>② 応募団体が施設の管理運営（指定管理業務）に関する専門的知識や資格、経験を十分に有しており、熱意や意欲を持っているか。</p> <p>③ 複数の団体が共同して一つの応募団体となっている場合、それぞれの責任分担等が明確になっているか。</p>
2	<p><b>管理運営計画の適確性</b></p> <p><b>【有効性】</b></p> <p>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み</p> <p>① 施設の管理運営（指定管理業務）に係る事業計画の内容が、施設の効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるものであるか。</p> <p>② 利用促進を目的としている施設の場合、施設の利用者の増加や利便性を高めるための実施可能な提案があるか。</p> <p>③ 複数の施設を一括して管理する場合、施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。</p> <p>④ 施設の設置目的に応じた営業・広報活動に関する効果的な提案があるか。</p> <p>(2) 利用者の満足度</p> <p>① 利用者の満足が得られるよう十分に考えられているか。</p> <p>② 利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みを構築しているか。</p> <p>③ 利用者からの苦情に対する対策が十分に考えられているか。</p> <p>④ 利用者への情報提供が図られるよう十分に考えられているか。</p> <p>⑤ その他サービスの質を維持・向上するための具体的な提案がなされているか。</p> <p><b>【効率性】</b></p> <p>(3) 指定管理料及び収入</p> <p>① 指定管理業務に係る費用（指定管理料）が最小限に抑えられているか。</p> <p>② 収入が最大限確保される提案であるか。</p> <p>③ 完全利用料金制の場合、市に対して収益の一部を納付する提案があるか。</p> <p>(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性</p> <p>① 収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。</p> <p>② 経費の配分は適切であるか。</p> <p>③ 積算根拠は明確であるか。</p> <p>④ 再委託が適切な水準で行われているか。</p> <p><b>【適正性】</b></p>

(5) 管理運営体制など

- ① 施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。
- ② 施設の管理運営（指定管理業務）にあたる人員の配置が合理的であるか。
- ③ 施設の管理運営（指定管理業務）にあたる人員が必要な資格、経験などを有しているか。
- ④ 職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。
- ⑤ 地域の住民や関係団体等との連携や協働による事業展開が図られるものであるか。

(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など

- ① 施設の利用者の個人情報保護のための対策が十分に考えられているか。
- ② 利用者を限定しない施設の場合、利用者が平等に利用できるよう配慮されているか。
- ③ 利用者が限定される施設の場合、利用者の選定が公平で適切に行われるよう配慮されているか。
- ④ 日常の事故防止などの安全対策や事故発生時の対応などが十分に考えられているか。
- ⑤ 防犯、防災対策や非常災害時の危機管理体制などが十分考えられているか。

【評価レベル】

評価レベル	乗率	評価レベルの考え方
5	100%	特に優れている（市の要求水準を大幅に上回っている、高度な能力を有している）
4	80%	優れている（市の要求水準を上回っている、十分な能力を有している）
3	60%	普通（市の要求水準を満たしている、一応の能力を有している）
2	40%	多少不十分である（市の要求水準を下回っている、多少能力が乏しい）
1	20%	不十分である（市の要求水準を大幅に下回っている、能力が乏しい）
0	0%	劣っている（能力がほとんどなく、任せることに不安がある）

## 6 審査結果

### (1) 評価レベル及び得点

団体名	選定基準（＝審査項目） 及びポイント	配点	評価レベル					検討会 審査結果	得点
			構成員						
			A	B	C	D	E		
株式会社 トキワビル商会	1 指定管理者としての適性								
	(1) 施設の管理運営に対する理念、基本方針	5	4	3	5	5	4	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	5	4	3	4	5	3	4	4
	(3) 実績や経験など	5	4	4	4	5	3	4	4
	2 管理運営計画の適確性								
	【有効性】								
	(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み	30	3	4	3	4	3	3	18
	(2) 利用者の満足度	10	4	4	4	4	4	4	8
	【効率性】								
	(3) 指定管理料及び収入	15	3	3	3	4	4	3	9
	(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性	10	3	4	3	4	4	4	8
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	3	4	3	4	3	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	10	5	4	4	5	3	4	8
合計	100	69	75	68	85	68	—	69	
ぱいお にあグループ 共同事業体	1 指定管理者としての適性								
	(1) 施設の管理運営に対する理念、基本方針	5	3	5	3	2	4	3	3
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	5	2	4	2	2	4	3	3
	(3) 実績や経験など	5	2	4	2	3	3	3	3
	2 管理運営計画の適確性								
	【有効性】								
	(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み	30	2	5	2	3	4	3	18
	(2) 利用者の満足度	10	2	4	3	3	4	3	6
	【効率性】								
	(3) 指定管理料及び収入	15	3	3	2	3	3	3	9
	(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性	10	2	3	2	2	3	2	4
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	2	4	2	2	3	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	10	2	4	2	2	4	3	6
合計	100	44	82	43	52	72	—	58	
地元団体に対する優遇措置（5点）								5	63

特定非 営利活 動法人 ワーカ ーズコ ープ	1 指定管理者としての適性								
	(1) 施設の管理運営に対する 理念、基本方針	5	3	5	4	3	3	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政 基盤	5	3	4	4	3	3	3	3
	(3) 実績や経験など	5	3	3	3	3	3	3	3
	2 管理運営計画の適確性								
	【有効性】								
	(1) 施設の設置目的の達成 に向けた取組み	30	2	4	3	2	2	3	18
	(2) 利用者の満足度	10	3	5	3	3	4	4	8
	【効率性】								
	(3) 指定管理料及び収入	15	3	3	2	3	3	3	9
	(4) 収支計画の妥当性及び 実現可能性	10	2	3	3	2	3	3	6
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	3	4	2	2	4	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	5	3	3	3	3	6
合 計	100	52	79	57	50	58	—	63	

## (2) 検討会における主な意見

### ①株式会社トキワビル商会

- ・他の所でも実績があり、安全管理等のシステムが出来上がっていて安心できる。
- ・苦情対応や事故対応についても細かく対策がとられていた。
- ・設置目的や風呂の運営を意識した提案内容、企画だった。
- ・福祉の視点からは少し冷たい印象を受けた。

### ②ぱいおにあグループ共同事業体

- ・地元との密接なつながりを持って地域の居場所作りという点が良かった。
- ・イベント面はよかったが、運営管理となると、未知数であり不安要素も多い。
- ・イベント関係に対しては熱意を感じるが、経営となると、財務状況を見ても不安が残る。
- ・高齢者のための相談、健康増進という経験も薄いようで心配である。
- ・入浴事業に関する記載がほとんどなく、衛生管理や管理運営の視点も欠けている。

### ③特定非営利活動法人ワーカーズコープ

- ・地域に根ざし、皆で支えあって一緒にやっていくという視点は良かった。
- ・組織が大きすぎて、北九州の現場で働く人が馴染めるのか疑問。
- ・北九州に新規参入するにあたりリサーチ不足だと感じた。
- ・北九州でネットワークを持っていないといった未知数のところがある。
- ・入浴事業に関する記載がほとんどなく、衛生管理や管理運営の視点も欠けている。

### (3) 検討会における検討結果

検討会としては、最も優れた提案を行い、合計得点が高くなっている、株式会社トキワビル商会が指定管理者として相応しいと判断する。検討会における議論を十分に考慮し、最終決定を行うように市に求める。

## 7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、株式会社トキワビル商会を指定管理者候補に選定しました。

### (1) 選定された団体の主な提案内容

別紙「提案概要」のとおり

### (2) 市における主な選定理由

- ・株式会社トキワビル商会は、施設の設置目的についてよく理解しており、また同施設の管理に関する意欲が強く感じられる。
- ・他都市にて同種の施設運営を行っているため、安全衛生や効果的な経営資源の活用などのノウハウを保有している強みや利点を生かした管理運営が期待できる。
- ・施設の問題点を的確に把握しており、利用者の増加に向けた提案がなされている。
- ・優先的な地元採用や現在の職員の雇用継続を行う方針である。

## 8 提案額

- |         |          |                |
|---------|----------|----------------|
| ・平成31年度 | 54,000千円 | (消費税8%としての提案額) |
| ・平成32年度 | 54,000千円 | (消費税8%としての提案額) |
| ・平成33年度 | 54,000千円 | (消費税8%としての提案額) |
| ・平成34年度 | 54,000千円 | (消費税8%としての提案額) |
| ・平成35年度 | 54,000千円 | (消費税8%としての提案額) |