

## 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

名称：北九州市営住宅（公営住宅を除く）

所在地：市内約5,000戸

施設内容：北九州市内に存する北九州市営住宅（公営住宅を除く）及びその付帯施設

#### (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：北九州市住宅供給公社

所在地：北九州市小倉北区浅野三丁目8番1号

主な業務内容：市営住宅及び公社賃貸住宅の維持管理業務

市営住宅及び公社賃貸住宅に付帯する駐車場の管理

公社賃貸住宅に付帯する商業施設等の管理

### 2. 指定の経緯

平成30年 6月14日 指定管理者検討会の開催  
(条件付き公募方式採用の妥当性検証)

平成30年 7月19日 申請受付開始

平成30年 8月 6日 申請締め切り

平成30年 9月 3日 指定管理者検討会の開催（提案書等審査）

平成30年11月 指定管理者候補を決定

### 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、「条件付き公募方式採用の妥当性」及び「申請者からの提案内容の適否」について検討を行いました。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. 検討会構成委員（50音順）

- ・福祉関係の有識者 今村 浩司（西南女学院大学保健福祉学部 教授）
- ・住宅施策等の学識経験者 志賀 勉（九州大学大学院 都市・建築学部門 准教授）
- ・建設、不動産の有識者 城水 悦子（北九州活性化協議会 副理事長）
- ・プライバシー保護の有識者 中野 敬一（弁護士）
- ・経営診断の有識者 松木 摩耶子（公認会計士・税理士）

#### 5. 条件付き公募方式採用について

##### （1）条件付き公募とする理由

市は、民間事業者に委ねることが適さない施設であるか、市が直接担うより効率的、効果的な管理運営ができるか、といった視点で検討した結果、市営住宅の指定管理者の選定に条件付き公募方式を導入することとしました。

詳細 別添1「条件付き公募とする理由」のとおり

##### （2）条件付き公募方式採用の妥当性検証

	構成員				
	A	B	C	D	E
妥当性	有	有	有	有	有

##### （3）検討会における主な意見

- ・市営住宅の中でも特殊な性格を持つ改良住宅について、指定管理者を条件付き公募とすることは妥当と考えている。
- ・福祉的要素、一元管理の有効性（特に利用市民から見たもの）、効率性等から、公営住宅を管理する住宅供給公社を申請可能者として条件付き公募とすることには妥当性ありと判断する。
- ・今後の事業の効率性を考えると、今後も改良住宅等部門の管理代行制度の導入を国に働きかけ、より市民の目線に沿った法律の改正が望まれる。

詳細 別添2「第1回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録」のとおり

#### 6. 選定基準

選定基準（＝審査項目）及びポイント	
1 指定管理者としての適性	
	（1）施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針
	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。
	（2）安定的な人的基盤や財政基盤

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。

**(3) 実績や経験など**

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。

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。

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。

**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**

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。

② 市の政策支援が業務内容に付加されている場合、政策支援を図るための効果的な提案があるか。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

**(2) 利用者の満足度**

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。

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。

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。

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。

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。

**【効率性】**

**(3) 指定管理業務に係る経費**

① 指定管理業務に係る費用が妥当なものであるか。

② 経費を低減するための実施可能な提案があるか（市の仕様書の変更による効率化を含む）。

③ 利用料金制を導入する施設については、利用料金の設定が適切であるか。

④ 施設の管理運営（指定管理業務）に係る収支計画の内容が合理的かつ妥当なものであるか。

⑤ 清掃、警備、設備の保守点検などの業務について指定管理者から再委託が行われる場合、それらが適切な水準で行われ、経費が最小限となるよう工夫されているか。

**(4) 収入の増加に向けた創意工夫**

① 収入を増加するための実施可能な提案があるか（利用料金の改定を含む）。

**【適正性】**

**(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。
<b>(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など</b>
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。

## 7. 審査結果

### (1) 適否

団体名	選定基準（＝審査項目）及びポイント	構成員				
		A	B	C	D	E
北九州市 住宅供給 公社	<b>1 指定管理者としての適性</b>					
	(1)施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針	適	適	適	適	適
	(2)安定的な人的基盤や財政基盤					
	(3)実績や経験など					
	<b>2 管理運営計画の適確性</b>					
	<b>【有効性】</b>					
	(1)施設の設置目的の達成に向けた取組み	適	適	適	適	適
	(2)利用者の満足度					
	<b>【効率性】</b>					
	(3)指定管理業務に係る経費	適	適	適	適	適
	(4)収入増加に向けた創意工夫					
	<b>【適正性】</b>					
(5)管理運営体制など	適	適	適	適	適	
(6)平等利用、安全対策、危機管理体制など						

### (2) 検討会における主な意見

- ・住宅セーフティネットの主軸である市営住宅の管理を行う団体として、財政面や体制面が安定し、明確な理念の基で適切な管理サービスを行う計画が立てられている。
- ・市の基本的政策を踏まえた業務遂行が期待できる。
- ・より一層のサービスの向上、特段社会的支援の必要な方々に対する、より丁寧な対

応を期待する。

- ・現状の運営は健全であると言えるが、指定管理者制度も含めた今後の公社の役割について市と協議の上、将来像を描く必要がある。
  - ・財政状況については制約された中で適切に管理されている。今後は、より時代に適応したツールを導入するなど、低予算でできる対策等で収入確保をし、修繕業務についてもより適切に管理することにより、合理的な範囲で効率化されることを望む。
- 詳細 別添2「第2回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録」のとおり

## 8. 選定結果

市は検討会での検討結果を踏まえ、北九州市住宅供給公社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

別添3「提案概要」のとおり

### (2) 市における主な選定理由

- ・これまでの管理実績により、高い専門性や管理ノウハウを活かし、地域の実情に応じたきめ細やかなサービス提供を行うことができる。
- ・市営住宅の設置目的及び市の施策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。
- ・定期募集の回数増や窓口以外での受付手段の提供（電子申請・郵送受付）に加えて、先着順募集も継続して行うなど、市民の利便性の向上や空家期間の短縮などに努めている。
- ・来年度以降の5年間、公営住宅（約28,000戸）についても、北九州市住宅供給公社が管理代行制度（公営住宅法第47条）において管理を続ける予定であり、一体的な管理を行うことにより、経費の削減が図れる。
- ・火災・事故発生時には、24時間での緊急連絡体制を構築し、夜間、休日でも現場に急行して迅速に対応している。

## 9. 提案額

(千円)

年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度
支出額	101,663	101,663	101,663	101,663	101,663

提案額は事務費（人件費を含む）であり、事業費（工事費）は含まない。