

## 市営住宅の管理業務にかかるサウンディング調査実施要領

北九州市では、市営住宅の管理を北九州市住宅供給公社（以下、「公社」という。）が行っておりますが、次期管理手法について、民間事業者の活用も視野に検討しています。

そこで、民間事業者の意見をうかがう「サウンディング調査」を実施し、次期管理手法の参考としたいと考えておりますので、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

### 1 北九州市営住宅の概要

#### (1) 管理戸数等

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等に賃貸するため、北九州市が設置した住宅であり、公営住宅のほか、改良住宅やその他住宅が含まれます。

令和5年4月1日現在の管理戸数は32,532戸で、公営住宅が27,603戸（全体の約85%）、改良住宅とその他住宅が4,929戸（全体の約15%）となっています。

※「北九州市営住宅の概要（令和5年4月1日現在）」をご参照ください。

#### (2) 管理方法

約30年にわたり公社が市営住宅の管理を行っており、管理代行制度導入後の平成21年度からは、公営住宅は管理代行制度により、改良住宅とその他住宅は指定管理者制度により、公社が管理しています。

※現行の指定管理期間：平成31年4月～令和6年3月（5年間）

※指定管理制度の検証を行うため、指定期間を令和7年3月末まで1年延長する方針。

※「市営住宅の管理に関する標準業務仕様書」をご参照ください。

(参考) 市営住宅管理にかかる委託料（令和5年度予算）

(単位：千円)

	事務費	工事費	合計
指定管理料	101,663	492,101	593,764
管理代行委託料	576,090	2,788,573	3,364,663
合計	677,753	3,280,674	3,958,427

注：事務費は固定ですが、工事費は毎年度、予算により変動し、実績精算となります。

注：管理代行委託料には、指定管理制度にはない管理代行業務の費用（入居決定等）が含まれます。そのため、上記の金額はあくまでも参考としてください。

### 2 調査の目的

市営住宅の管理は長期間にわたって公社が行っています。市営住宅は、昭和40年代から50年代に建設された団地が多く、施設の老朽化や入居者の高齢化の進行に伴う地域活動の低下が課題となっています。また、政令市のなかには、管理業務の一部を民間事業者が行うなどの取組を行っている自治体があります。

そこで、本市においても、市営住宅管理について、民間事業者を活用する観点から、「民間事業者の参入意向」、「参入する場合の対応可能な管理業務」、「管理コストの低減（人件費、事務費）」、「管理業務に関するアイデア」等について、ご意見を頂くことで、次期管理手法の参考にさせていただくことを目的に、本調査を実施します。

### 3 スケジュール

令和5年8月3日	実施要領の公表
令和5年8月3日～8月16日	実施要領に対する質問受付および対応
令和5年8月3日～8月23日	サウンディングの参加申込
令和5年8月3日～8月30日	提案書の受付期間
令和5年8月3日～9月13日	個別対話の実施
令和5年10月予定	実施結果の公表

### 4 サウンディングの申込者

- (1) 民間事業者（事業の実施主体となる意向を示す法人または法人グループ等）  
※現管理者の北九州市住宅供給公社は除きます。
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団のほか次に掲げる者に該当しないこと
- ◆当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする  
※「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。
  - ◆法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
  - ◆次のいずれかに該当する者
    - a 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者  
※役員等とは、「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。
    - b 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用している者
    - c 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
    - d 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
    - e 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

### 5 サウンディング項目および申込

#### (1) サウンディング項目

- ①参入意向や参入するにあたっての障壁
- ②参入する場合の対応可能な管理業務
- ③管理コストを低減するためのアイデアや他自治体での実績
- ④入居者の高齢化対応に関するアイデアや他自治体での実績
- ⑤共益費の徴収対応に関するアイデアや他自治体での実績
- ⑥その他管理業務における他自治体での実績
- ⑦ご意見・ご要望

## (2) 質問の受付および対応（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙1）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに北九州市ホームページで随時公表します。

【受付期間】 令和5年8月3日（木）～8月16日（水）午後5時まで

【対応期間】 同上

【問合せ先】 [toshi-juutakukanri@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:toshi-juutakukanri@city.kitakyushu.lg.jp)

## (3) サウンディングの参加申込

参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（別紙2）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。また、件名を「サウンディングの参加申込（市営住宅）」としてください。

【受付期間】 令和5年8月3日（木）～8月23日（水）

【申込先】 [toshi-juutakukanri@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:toshi-juutakukanri@city.kitakyushu.lg.jp)

※持参を希望される場合は、事前に下記の問い合わせ先までご連絡ください。

## (4) 提案書の提出

提案書を提出される事業者は、「提案書」（別紙3）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。また、件名を「サウンディングの提案書提出（市営住宅）」としてください。

【受付期間】 令和5年8月3日（木）～8月30日（水） **※期限厳守**

【提出先】 [toshi-juutakukanri@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:toshi-juutakukanri@city.kitakyushu.lg.jp)

※持参を希望される場合は、事前に下記の問合せ先までご連絡ください。

## (5) サウンディング（個別対話）の実施

「提案書」に基づいて幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を予定しています。「サウンディング参加申込書」（別紙2）に希望日時をご記入ください。希望日時を踏まえて調整させていただきます。

実施手段については、WEB面談を原則としますが、対面による面談も可能です。

【実施期間】 令和5年8月3日（木）～9月13日（水）

午前10時から午後5時の間（土、日、祝日を除きます）

## 6 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、北九州市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護に配慮し、公表にあたっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

【公表時期】 令和5年10月（予定）

## 7 留意事項

### (1) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に関する費用（書類作成、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

### (2) 参加事業者の扱い

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

また、今後、市営住宅管理における事業者の公募を行う場合に、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、次期管理手法を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

### (3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。

## 8 問合せ先

〒803-8501

北九州市小倉北区域内1番1号

北九州市建築都市局住宅管理課 [本庁舎14階] 担当：香月、花岡

E-mail：toshi-juutakukanri@city.kitakyushu.lg.jp

TEL：093-582-2556 FAX：093-582-4021

※電話問合せの場合、土、日、祝日を除く午前9時から午後5時までとします。