

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、令和6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。

記

1 指定概要

(1) 施設概要

- ア 名称：北九州市立新門司老人福祉センター
- イ 所在地：北九州市門司区新門司三丁目5番地
- ウ 施設概要：鉄筋コンクリート造平屋建（延床面積約1,835㎡）
本館（大広間、娯楽室、浴場、事務室他）、駐車場、外構等
- エ 事業内容：入浴施設をはじめ、将棋・囲碁の対局室や大広間、娯楽室等の設備を設置し、来館者の社会参加や交流の場を提供

(2) 指定期間

令和7年4月1日～令和12年3月31日

(3) 指定管理者候補の概要

- ア 名称：株式会社トキワビル商会
- イ 所在地：福岡県飯塚市花瀬32-1
- ウ 主な業務内容：
 - 【ビルメンテナンス業】
 - ・設備運転管理業務
 - ・設備点検業務
 - ・清掃管理業務
 - ・衛生管理業務
 - 【各種営繕工事】
 - ・建物営繕
 - ・設備営繕
 - 【指定管理者業務】

2 指定の経緯

募集要項の配布開始	令和6年8月26日
募集説明会の開催	令和6年9月10日
申請意向届出書の提出	令和6年9月10日～9月18日
申請書及び事業計画書の受付	令和6年9月20日～9月30日
指定管理者検討会の開催	令和6年10月8日
指定管理者候補を決定	令和6年10月

(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 申請意向届出書を提出していること。(共同事業体で応募する際は、代表団体が申請意向届出書を提出していること。)

※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

応募件数：3団体

- ・株式会社トキワビル商会
- ・株式会社ぱいおにあ
- ・労働者協同組合ワーカーズコープ・センター事業団

3 選定方法

指定管理者の選定に当たっては、有識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)

[有識者(コンプライアンス)]

小鉢 由美 (福岡県弁護士会北九州部会 弁護士)

[利用者代表]

近藤 栄之進 (北九州市老人クラブ連合会 常任理事)

[財務・経営に知見を有する者]

島田 守 (公認会計士)

[有識者(公衆衛生)]

田村 聡 (公益財団法人福岡県生活衛生営業指導センター 理事)

[利用者代表]

山下 洋介 (門司区自治総連合会 会長)

5 選定基準等

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 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。
	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。
	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。
	(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) 指定管理料及び収入
	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。
	② 収入が最大限確保される提案であるか。
	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。
	(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性
	① 収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。
	② 経費の配分は適切であるか。
	③ 積算根拠は明確であるか。
	④ 再委託が適切な水準で行われているか。
	【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。
(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を守る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) 社会貢献・地域貢献
<社会貢献の視点>
① 高齢者や障害者等の雇用促進が考えられているか。
② 労働環境の向上への取組みが考えられているか。
③ SDGsの達成や環境への配慮に関する取組みが考えられているか。
<地域貢献の視点>
④ 地域活動や地域交流などの取組みが考えられているか。
⑤ 地域団体や市内事業者などと連携した取組みが考えられているか。
⑥ 市内の雇用拡大に資する配慮が考えられているか。

【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）

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		
労働者 協同組 合ワー カーズ コープ ・セン ター事 業団	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	3	4	3	3	3
	(2) 安定的な人的基盤や財政 基盤	5	3	3	4	4	3	3	3
	(3) 実績や経験など	5	3	4	3	4	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	4	3	3	4	3	3	18
	(2) 利用者の満足度	10	3	3	3	4	3	3	6
	【効率性】								
	(3) 指定管理料及び収入	15	3	4	3	3	3	3	9
	(4) 収支計画の妥当性及び 実現可能性	10	3	4	3	5	3	4	8
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	2	3	3	4	3	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	3	3	4	4	3	6
(6) 社会貢献・地域貢献	10	3	4	3	3	4	3	6	
合 計	110	71	74	67	85	70	—	68	

(2) 検討会における主な意見

①株式会社トキワビル商会

- ・財務状況ならワーカーズコープの方が大きいですが、今までの実績があり、利用者の評価も高いので、もう一回続けてやっていただきたいと思った。
- ・ビル管理の事業者ということで衛生管理についての知識がある。公衆浴場のレジオネラ対策も含めて、問題は無いと思う。
- ・安定的な運営で経験もあり、安心して任せられるかとも思う。年齢撤廃への対応について、今までどおりとあまり変わらないところは少し不安。

②株式会社ぱいおにあ

- ・少し具体性に欠けるところで、なかなか点数が付けられなかった。
- ・地域に根付いている事業者であることと、地元とのコラボ等の提案もあったのが良かった。
- ・地元密着型というのは大賛成で、地域に根付いてやっていただけたらいい。ただし、色々なことを聞いても明確でなかったり、場当たりの対応すると受け止められる発言もあり、それでは従業員のためにも厳しいと思った。

③労働者協同組合ワーカーズコープ・センター事業団

- ・内容的には良い点もあった。向上性もあるかと思った。
- ・「寝たきりにしない、介護予防の総合的な拠点に」と方向性が明確に出ている点

は、施設の今後のあるべき姿を具体的に出せており素晴らしいと思った。

- ・行事を色々行うようなことが書いてあったが、全て市民センターで行うようなこと。市民センターでは地域のまちづくりがお金を出して催しをしており、ここまで行うのは少し行き過ぎの気がした。

(3) 検討会における検討結果

各構成員の評価結果では、温浴施設の衛生管理や苦情・トラブル対応等で優れた提案を行った「株式会社トキワビル商会」が最高得点となった構成員は3名、地元貢献に関して優れた提案を行った「株式会社ぱいおにあ」が最高得点となった構成員は1名、管理運営の方針について優れた提案を行った「労働者協同組合ワーカーズコープ・センター事業団」が最高得点となった構成員は1名であった。

協議の結果、検討会としては、安定的な運営実績があり利用者の評価も高く、総合得点が最も高かった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市に求めることとする。

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

- ・入浴設備を有する施設の衛生管理に関して深い知見を持ち、レジオネラ対策をはじめ利用者が安全かつ快適に過ごせる環境づくりへの方針が明確である。
- ・現行指定管理事業者として利用者アンケートにおける満足度も非常に高く、本提案でも苦情やトラブル対応へのマニュアルが適切に整備されている。
- ・地域貢献に関して、地元採用を基本とし、地域団体との連携、地域サークル活動の支援等の提案がなされている。
- ・現行の指定管理業務における施設老朽化への対応においても、設備全体の効率化・長寿命化に貢献しており、また施設内も常に快適な環境が維持されるなど、施設の魅力向上に努めている姿勢は評価できる。
- ・eスポーツコーナーの設置や多様な館内イベント、ホームページリニューアルなど、集客増に向けた提案がなされている。

8 提案額

令和 7 年度	60,000 千円
令和 8 年度	60,120 千円
令和 9 年度	61,200 千円
令和 10 年度	62,880 千円
<u>令和 11 年度</u>	<u>63,120 千円</u>
合 計	307,320 千円