

指定管理者候補（条件付き公募）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。

1 指定概要

(1) 施設概要

名称：北九州市営住宅（改良住宅・その他住宅）

所在地：北九州市内

施設内容：北九州市内にある北九州市営住宅（公営住宅を除く）及びその付帯施設

門司区1,170戸、小倉北区1,794戸、小倉南区642戸、
若松区40戸、八幡東区124戸、八幡西区970戸、戸畑区189戸 計4,929戸

(2) 指定期間

令和7年4月1日～令和10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3丁目8番1号

主な業務内容：賃貸住宅管理業務、市営住宅管理業務、分譲事業、その他受託事務、上記に附帯する業務

2 指定の経緯

令和6年 6月 4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）

令和6年 6月17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つづき）

令和6年 9月13日 申請受付開始

令和6年10月 3日 申請締め切り

令和6年10月17日 指定管理者検討会の開催（提案書等審査）

令和6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提案された事業計画書等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条件付き公募方式の採用を妥当と判断し、指定管理者候補を決定しました。

4 検討会構成員（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福祉学科 教授）

[経営診断有識者]

齊藤 久美（(株) SAKU 代表取締役・中小企業診断士）

[建設・不動産の有識者]

城水 悦子（(株) 洋建築計画事務所 代表取締役）

[プライバシー保護の有識者]

中野 敬一（弁護士法人大手町法律事務所 弁護士）

[住宅政策等の学識経験者]

南 博（北九州市立大学地域戦略研究所 教授）

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

別紙のとおり

(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

- ・「市民生活の場」、「対象施設が広範に多数点在」、「改良住宅等と公営住宅が混在」、「業務が多岐」等の市営住宅の特徴を鑑みつつ、市政変革の推進に向けた検討の結果、今回の提案に至ったと認められる。

北九州市住宅供給公社については、改良住宅等を含む市営住宅全般の管理運営に関し、高い能力と安定性を有すると考えられ、その上で、一部の区における一部業務を除き、条件付き公募とすることは、市民生活に与えるリスクを低く抑えつつ、市営住宅の将来的な管理のあり方の検討に資する材料を得ることにもつながると考えられる。

- ・利用者には高齢者や障害を持った方、社会的なサポートが必要な方も多く存在すると思われ、信頼関係が一度崩壊すると回復に相当な時間と労力を要す

ることとなる。

また、利用者は不安・不満が募り、社会生活を安心して営むことが不可能になる可能性も否めない。

条件付き公募において、その点は引き続き更なる配慮の提供を切に期待要望する。

- ・実績において、家賃収納率の向上や市の直営管理に比べ2.3億円の削減効果など、成果を出していると判断できる。
公社が一括で行う方が望ましい業務は、引き続き条件付き公募である点は、効率性、統一性の観点より、従来方式で進める点には賛同。
- ・市営住宅は、セーフティネット住宅の性格を考慮すると、安全性、公平性、社会福祉の観点から規範意識の高い住宅供給公社による管理は適している。改良住宅等も、管理の一体性、市民の利便性から窓口の一本化は望ましく、家賃収納率や経費の削減に一定の成果をあげていると思う。
- ・一部の区における一部業務については、今回一般公募とするとのことであり、一般公募で民間事業者が選定された場合、プライバシー、個人情報の観点からは業務間、受託者間での接点が多くなる可能性があるが、個人情報の管理、提供や共有等について特段の配慮が必要になると思われるため、契約書、協定等による手当を検討されたい。

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 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 市営住宅と同様、類似の業務の実績を有しており、成果を上げているか。
	② 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。
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 指定管理業務において、市との連携・調整及び混在団地の管理運営に対する考え方や方法を持っているか。
	③ 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 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) 利用者の満足向上
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 経費を低減するための実施可能な提案があるか。
③ 収入を増加するための実現可能な提案があるか。
④ 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 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。
④ 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
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り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り組みが考えられているか。
④ 地域活動や地域交流などの取り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り組みが考えられているか。
⑥ 市民の雇用拡大に資する配慮が考えられているか。

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	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	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					
	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	適	適	適	適	適
	(2) 利用者の満足度向上					
	【効率性】					
	(3) 指定管理料及び収入	適	適	適	適	適
	(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性					
	【適正性】					
	(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					
	(7) 社会貢献・地域貢献					

(2) 検討会における主な意見

- ・継続性や安定性の観点から、また社会的サポートの必要がある方からの視点から、実績を考えて適切である。
- ・今までの実績をいかして安定的、公平な運営を継続していただきたいということと、一方で管理代行制度と一緒に受託するようなことがあれば、より効率的な運営をしていてもらいたい。
- ・今後は北九州市の課題解決をする取組みがより求められる時代になっているので、営業促進や空き家対策も進めていただきたい。
- ・安定した実績を踏まえれば、特段の指摘はないが、今後の審査手続きという面では審査項目や基準等の改善というのは検討すべきと思う。
- ・全般的にわり概ね妥当な提案となっていて、安定的な管理運営の実施が期待できる。これまで以上の安全安心な市営住宅の管理運営に期待したい。一方で、組織としてサービス業であるという意識を徹底してほしい。
- ・今までの実績をいかして安定的、公平な運営を継続していただきたい一方で、より効率的な運営をしていてもらいたい。
- ・各構成員から特に市営住宅の指定管理者の選考に関し強い意見を色々な観点からいただいた。市営住宅の指定管理料の要求水準の示し方、評価項目などについて、市営住宅は施設の特性上、他の施設と大きく異なる部分があるので市で十分議論してほしい。

8 選定結果

市は検討会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

別紙「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、高い専門性や管理手法を活かし、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き家期間の短縮などに努めている。
- ・来年度以降の3年間、市営住宅の約85%を占める、約28,000戸の公営住宅についても、北九州市住宅供給公社が公営住宅法第47条に基づく管理代行制度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	令和7年度	令和8年度	令和9年度
支出額	126,682	126,682	126,682

※施設維持管理に関する経費は除く

条件付き公募とする理由（別紙）

【本市の管理形態】

- ・ 公営住宅には、公営住宅法に基づく「**管理代行制度**」の規程があり、これは、指定管理業務に加え、入居者の決定など行政権限の委譲が可能な制度である。ただし、受託できる団体は、地方自治体及び地方住宅供給公社に限定されている。
- ・ 改良住宅等には「**管理代行制度**」と同様の制度は個別法に定めがなく、外部委託をする場合は、地方自治法に規定する指定管理者制度を活用することになる。
- ・ 本市の公営住宅は、平成 18 年度からの 3 年間は指定管理者制度により、平成 21 年度から現在までは管理代行制度により、北九州市住宅供給公社（以下、市公社という）が管理しており、この制度を適用し権限を委譲したことで、市職員 6 名の削減が実現した。
- ・ 改良住宅等は、条件付き公募により指定管理者制度を導入している。改良住宅等は、各区に広く点在するほか、公営住宅と団地や棟が混在するものもあり、一体管理が効率的であることから、「**施設の管理運営上の経緯や特殊性等から団体が特定される施設**」として市公社に委託している。
- ・ 市公社では、保有する公社賃貸住宅と市営住宅を一体的に管理することで効率化を図るとともに、また、窓口対応やふれあい巡回訪問などのきめ細やかな対応に加え、技術と実績を活かし、日常的な施設管理や 24 時間 365 日体制の緊急対応なども適切に業務を実施している。

【令和 7 年度以降の管理方法】

- ・ このことから、令和 7 年度以降の改良住宅等の管理については、高い実績や効率性を加味し、「**施設の管理運営上の経緯や特殊性等から団体が特定される施設**」として、引き続き市公社に対し条件付き公募による指定管理を委託することとしたい。
- ・ 一方で、更なるサービス水準向上や効率化への期待から、民間事業者の活用について、他都市の状況調査や民間事業者へのサウンディング調査等を実施するなどの検討を行った。
- ・ 市政変革の取り組みの中で、今年 3 月に市が発表した「**市政変革推進プラン**」は、**条件付き公募による指定管理者制度の見直しを今後 3 年間で行うこととしている。**
- ・ そこで、市で実施した調査結果や市政変革の方針に基づき、一部に限定した上で、市公社に加え民間事業者も含めて一般公募を試行的に実施し、サービス水準の更なる向上や効率化が図れるか、また、市公社と民間事業者との間の円滑な連携の検証などを行うこととした。
なお、市営住宅は市民の生活の場であることを考慮し、民間参入が可能な最小範囲で検証する。
- ・ 一般公募の対象は、サウンディング調査で、
 - (1) 民間事業者は、全市一括での受託は困難との意見を踏まえ、受託可能とされる 5,000 戸程度の規模に相当し、かつ、7 区の中でも比較的市営住宅のあるエリアが近接しており、試行として民間事業者が比較的参入しやすいと考えること
 - (2) 窓口業務については、自社のノウハウにより強みを発揮できるとの意見が多数だったことという意見を考慮するとともに、全市一括で行う方が効率的な募集

業務や修繕業務は除き、区単独で業務が実施可能な範囲を検討した。

- また、事業者変更によるサービス窓口の混乱を最小限に抑え、かつ、公社が実施する業務との比較検討を行う観点から、他区と比べ市営住宅が立地するエリアがまとまっており、かつ、2区が隣接する八幡東区及び戸畑区において、窓口業務等を試行対象に選定し、検証を行うこととした。
- なお、市が公表した令和6年4月11日付、「指定管理者制度の見直し」では、条件付公募による管理期間は3年以内とされているため、管理期間は令和9年度末までの3年間とする。