

第1回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和6年6月4日（火） 10:00～12:00
- 2 場 所 北九州市役所 本庁舎5階 特別会議室B
- 3 出席者 (検討会構成員) 今村構成員、齊藤構成員、城水構成員
中野構成員、南構成員
(事務局) 都市整備局長、住宅部長、住宅管理課長、管理第一係長、担当職員
- 4 会議内容 (条件付き公募方式採用の妥当性について)
 - 当日の配布資料・議事次第等について、事務局より説明。
 - 検討会の位置付け及び検討会の進め方について、事務局より説明。
 - 構成員の互選により、座長を選出。
 - 条件付き公募とする理由として、施設に関する基準及び団体に関する基準等について事務局より説明。質疑応答

(構成員) 条件付き公募の見直しの3年というのは、既に見直されて3年経ったということか。

(事務局) 令和6年度から8年度までを外郭団体のあり方等の見直し期間としており、これにあわせて、条件付き公募方式の指定期間を3年間としている。

(構成員) 区を限った場合、何か不都合は生じないのか。

(事務局) 昨年、他都市への調査とサウンディング調査を実施した。その中で、事業者の意見として、市営住宅全戸を1社で引き受けるのは困難との意見が多数だった。他都市でも、幾つかのブロックに分けて公募しているケースがほとんどである。また、処分など行政権限については、管理代行制度でしかできないが、全市的に統一するものについては1社で実施し、窓口サービスや修繕等は、エリアごとに実施されている例が報告された。

(構成員) 3年間試行し、民間事業者の優れたアイデアが発揮された場合、全区に広がっていく可能性はあるか。

(事務局) 民間事業者が他の区でも一般公募で指定されることもあるし、何らかの問題が生じれば、現行の条件付き公募が維持される可能性もある。

(構成員) 検討シートの5ページ、「5,000戸～10,000戸」の文言について、今回の規模であれば5,000戸に修正された方がいいと思う。また、なぜ八幡東区と戸畑区に限定しているのかという点で、隣接していて管理しやすいという点は記述された方がいいと思う。

(事務局) ご提案について検討シートに反映させていただく。

(構成員) 本日は、一般公募の内容について検討するという事ではないということでしょうか。

(事務局) 本日の議題は、条件付き公募の妥当性についてであり、一般公募の範囲

は参考までに申し上げている。

- (構成員) 条件付き公募というのは1社だけしかないのか。
- (事務局) 条件付き公募という形式だと特定の候補者となる。市が適当と認めた事業者になるため、実質1社ということになる。
- (構成員) 先ほどの構成員からの指摘を、この場で検討シートの文言を直せることができるのであれば、今日評価できるが、評価後に検討シートの変更はできない。
- (事務局) 先ほどの構成員からの「5,000戸～10,000戸」の削除と、「八幡東区と戸畑区の2区の市営住宅」の文言の前に「近接」という文言を追加する。また、検討シート4ページに誤記があり、「③ 施設の管理運営上」の文言の番号を②に修正する。
- (構成員) 各構成員におかれては、本日この検討シートでの評価は可能か。
- (構成員) 検討シートに一般公募の業務の範囲について色々書き込んだ上で、この内容で審査したとした方が、対外的にも分かりやすいと思う。
- (構成員) 管理代行制度については、どこかで議論をするのか。
- (事務局) 市の内部で管理代行制度を採用するかどうか決定して、委託という形になる。外部の方に検討や議論をいただく場は基本的にはない。
- (構成員) 今後の検討会では八幡東区と戸畑区についても審査するということがよいか。
- (事務局) 八幡東区と戸畑区の窓口業務については、一般公募の中で別途審査していただくことになる。
- (構成員) 八幡東区と戸畑区だけにするとか、業務をそこだけにするとかということについては、もう一度、事務局でもう少し理由付けするとか、検討してもらいたい。
- (事務局) もう少し分かりやすくしたいと思う。
- (構成員) 先ほどの検討シート4ページの修正した箇所だが、いきなり②と記載があると分かりづらいので「上記②の視点を踏まえて」などの補足を追記したほうがよい。
- (事務局) 承知した。
- (構成員) それでは今回、この検討シートをこの後記載できるか確認したい。
- (構成員) 状況が分からず、どこの部分を審査するのか分かりにくいままだったがやっと理解できてきたところ。そのため、もう一度説明いただけると頭の整理ができる。
- (構成員) この検討会は各構成員が納得の上で検討シートを記載した方が良く、改めて検討会を開催することとしたい。
- (構成員) 窓口業務について、八幡東区と戸畑区以外は条件付き公募にしているが、そこも一般公募したらいいのではという考えもある。その時にロジックがいると思う。
- (事務局) そこは分かりやすく説明できるよう準備しておきたい。

○ 構成員及び事務局は、次回検討会の日程を調整し、検討会を終了した。

第2回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和6年6月17日（月） 10:00～11:00
- 2 場 所 北九州市役所 本庁舎5階 特別会議室B
- 3 出席者 （検討会構成員）今村構成員、齊藤構成員、城水構成員
中野構成員、南構成員

（事務局）都市整備局住宅部長、住宅管理課長、管理第一係長、
担当職員

4 会議内容（条件付き公募方式採用の妥当性について）

- 当日の配布資料・議事次第等について、事務局より説明。

（構成員）一般公募は民間事業者も応募してくることになるが、北九州市住宅供給公社（以下「市公社」という。）も応募してくる可能性があるのか。

（事務局）そのとおりである。

（構成員）両方応募してきた場合、一般公募とは違う選考基準が入ってくるのか。

（事務局）指定管理者制度に関しては施設の類型ごとに評価のポイントが定まっている。そのため全市共通の配点基準で選考することになる。条件付き公募と評価のポイントは、基本的には変わらない。

（構成員）例えば、市公社側は管理代行で受託しているものと一体的に管理できることや、市公社賃貸住宅と一体的に管理ができるとアピールしてくると思うが、それに対して民間事業者は何かないと、選定されることが難しいのではないかと思うが。

（事務局）例えば配点基準について、大きな点を占める価格面に加え、これまでの実績などを判断することになる。一方で、昨年実施したサウンディング調査に応募した事業者は、全国の市営住宅で管理している実績がある。その他自主事業の提案であるが、そこもポイントとなる。また経営の安定性もあるが、著しく市公社が有利になるとは思っていない。

（構成員）評価基準を変えたり、ウェイトを変えたりすることはないということでしょうか。評価した結果、市公社が選ばれるとうことでもあるということでしょうか。

（事務局）そのとおりである。

（構成員）一般公募の募集時期はいつか。

（事務局）今回の検討会で妥当性ありと判断いただければ、一般公募の範囲も決まるので、来月には公募したいと考えている。

（構成員）来年度からの参入で。

（事務局）そのとおりである。条件付き公募も一般公募も来月から公募させていた

だく。

(構成員) 今回の説明だと、一般公募を試行的に実施し、その結果、仮に民間事業者が選定された場合、試行の評価ポイントというのはあるのか。

(事務局) 今のところ検討段階だが、例えば、毎年指定管理では区の窓口でのアンケートを取っているが、これによって業務の処理の速さや正確性など、住民が満足しているか検証ができる。

○ 構成員は説明、質疑応答を受け、各自評価を検討シートに記入。

(構成員) それでは検討シートに基づき妥当性の有無と、評価のポイント、意見について発言いただきたい。

(構成員) 結論として妥当であると判断した。理由は、市からの説明、提案内容に関し特段の異論はないこと。2番目に、利用者の継続的な信頼関係が特に重要であるが、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々も多く存在すると思われ、信頼関係が一度崩壊すると、回復に相当な時間や労力を要することになり、また利用者本人には不安や不満が募り、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と考えること。条件付き公募において、その点は引き続き、さらなる配慮をいただき、期待と要望したいと思う。

(構成員) 妥当性があると判断した。その理由として、これまでの実績において成果を出していると判断できた。例えば、家賃の収納率が上がっているという点や直営に比べて約2.3億円の削減効果が出ているという観点から、十分成果を出していると判断でき、妥当性ありと結論付けた。そして、条件付け公募と一般公募の区分については、市公社が引き続き一括で行うほうが望ましい業務は、条件付き公募で行うというのは賛同できる。例えば事業として、全体的な管理運営上の統一性が必要なものは、従来方式で進めるというのは賛同できる。一方で、民間ノウハウが期待される窓口業務、或いは相談業務などは、試験的に一般公募として区分をしていくという案についても、特段問題はないと考えている。

(構成員) 審査の結果は妥当性あるとし、その意見として、市営住宅全体の管理については、セーフティネット住宅の性格を考慮すると、安全性とか公平性とか、或いは社会福祉の観点から、規範意識の高い市公社の皆さんが管理していくことは適していると思っている。また、改良住宅についても管理の一体性から、市民の利便性から窓口の一本化っていうのは、これまでは望ましかったのでは思い、一定の成果、家賃の収納率等の成果も上げており、特に瑕疵は認められないと思っている。一方で、民間の運営手法や視点を取り入れることで、行政サービスの質の向上とか効率化、さらなる効果に繋がる可能性も多々あるので、今回のように業務を絞って一般公募することは必要であると思う。ただし、もし民間の運営が入ってきた場合には、窓口サービスに不公平感がないよう、十分注意し、検証しながらしていただきたいと思いますと思うので、3年間の指定期間ではあるが、その中間でも必要な検証を行いながら進めていただきたいと思います。

たい。

(構成員) 市公社の実績等から見て、妥当性ありと判断した。意見だが、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いうことになり、民間事業者が選定された場合、プライバシーと個人情報の観点からは、いわゆる業務間の接点とか、受託者間の接点とか、そういったものが多くなる可能性があると思う。個人情報の管理や提供、共有を含めるが、特段の配慮が必要になることが想定されるので、それに備えて、契約書や協定書とか、そういった手当を検討することは必要。それから一般公募は今回試行的ということなので、結果の検証、課題を十分に検討し、以降の指定管理者制度の検討に資するように反映していただきたいと思う。

(構成員) 妥当性ありと評価した。北九州市の本件の担当部署においては、市民生活の場である対象施設が広範に多数点在している改良住宅等と公営住宅が点在、混在し、業務が多岐にわたる等の本市の市営住宅の特徴を鑑みつつ、市政変革の推進に向けた真摯な検討が行われた結果、今回の提案に至ったと認められる。

市公社については、改良住宅等を含む市営住宅全般の管理運営に関し、全般的に高い能力と安定性を有すると考えられる。その上で一部区における一部業務を除き条件付き公募とすることで、市全体として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などに資する材料を得ることにも繋がると考えられる。こうしたことから条件付き公募採用の妥当性ありと評価した。

(構成員) 5人の構成員全員が妥当性ありと評価をいただいた。本検討会としては、妥当性ありと決定したいと思う。

○ 全構成員が、条件付き公募方式採用の妥当性は「有」という意見を受け、検討会を終了した。

第3回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

1 開催日時 令和6年10月17日(木) 9:00~12:20
(うち、条件付き公募分については、11:20~12:20)

2 場 所 北九州市役所 本庁舎14階 141会議室

3 出席者 (検討会構成員) 今村構成員、城水構成員、中野構成員、
南構成員

※ 齊藤構成員については、評価を事前に預かり、検討会開催後に当日の議事要旨を伝達した上で、評価を確定
(事務局) 都市整備局住宅部長、住宅管理課長、管理第一係長、
担当職員

4 会議内容(指定管理者候補の選定について)

○ 検討会の進行及び齊藤構成員が欠席のため、評価は事前に預かり済みであることについて、事務局より説明。

○ 北九州市住宅供給公社(以下「市公社」という。)より提案について説明後、質疑応答。

(構成員) 指定管理料について、要求水準書では指定管理料の上限額が6億9千万で示されているが、収支計画書で示されている指定管理料で可能という認識でよいか。

(市公社) 要求水準書は営繕業務等も含まれているが、市公社の提案額は営繕業務等を除いた金額である。営繕業務については、年間工事のボリュームによって金額が異なるため、一つの事業を実施した場合、どのくらい費用が発生するかを参考までに示した。

(構成員) 提案額は改良住宅のみ対象という認識でよいか。

(市公社) 改良住宅が対象だが、八幡東区、戸畑区の窓口業務を除いた費用である。

(構成員) 要求水準書で示している指定管理料の上限額と市公社の提案額の違いを教えて欲しい。

(市公社) 市公社の提案額は営繕業務等を除いているため、これらを追加すれば要求水準書で示している指定管理料となる。営繕業務は年間工事のボリュームによって金額が異なるため、除いている。

(構成員) 営繕業務の金額が分からないと、要求水準書で示している指定管理料の上限額に提案額が収まっているか判断ができない。

(市公社) 内訳は市から示すことができないという回答。そのため、市公社における現在の人件費を積算根拠として提案額を算定した。指定管理料の上限額に収まっているとも、収まっていないとも言えない。

(事務局) 募集要項では事業規模として約6億9千万という金額を示している。営繕業務等は、現在予算編成中で、現時点では令和7年以降の事業規模が

不明である。そのため、これらを除く提案をお願いしている。

(構成員) 営繕業務を除いた場合の基準額が分からないと、市公社の提案額の妥当性が判断できない。

(事務局) 営繕業務を除いた場合の基準は現在の指定管理料である。約6億9千万は事業規模を示す参考金額であり、現在の指定管理料に営繕業務の実績金額を加算したものであり、確定金額ではない。そのため、市からは現在の指定管理料を基準として提案いただくようお願いしている。

(市公社) 現在の提案している指定管理料は、令和元年から6年までの金額に加え、現在の人事院勧告のベースアップ分、最低賃金のアップ分を計算して上乗せしている。今年度分は、令和5年度の北九州市人事委員会勧告に基づいて算出し、初任給は人事院勧告で示されているものに基づき算出した。次の北九州市人事委員会勧告に合致させるために、市が示しているアップ分より大きな金額で算出している。約6億9千万を上回っているかどうかは分からない。

(構成員) 本条件付き公募の管理運営経費が非常に分かりにくい。市の要求水準書の作成上の問題であると考えるが、開示できる情報に制約があるため、このような問題が発生していると理解している。この条件下で市公社は最適な提案を行っているという理解した。確認だが、市公社はこの提案額で当該業務が実施できるという認識で良いか。

(市公社) はい。

(構成員) 改良住宅と公営住宅で一緒の窓口を設置されているが、困ったことはあるか。

(市公社) 改良住宅と公営住宅で収入要件が異なるため、窓口ではその説明に時間を要することが多くある。

(構成員) 窓口では個人情報を多く取り扱うため、一元管理を行う上で衝立を立てる等の工夫をしなくても大丈夫か。

(市公社) 現状問題は発生していないが、今後配慮すべきことが発生すれば対応を検討する。

(構成員) 指定管理を長年継続することで、一般的にはマンネリ化等の問題が発生するが、改善等行っていることがあるか。

(市公社) 窓口業務については毎月1回集まって研修を行っている。また、5年の任期の中で人員の入れ替えも行っている。

○ 構成員は、市公社の条件付き公募について、各自項目毎の適否を記入。

○ 事務局は構成員から検討シートを回収し、事前に評価した齊藤構成員の検討シートと合わせ、全ての構成員が「適」と評価したことを報告。その後、各構成員から総評の発表及び意見交換。

(構成員) 市としては、今回の条件付き公募における提案された収支計画に関し、市民へのサービス低下にはならないとの認識で良いか。

(事務局) はい。

(構成員) 総評として、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は、本事業所は実績を考え適切ということが判断できた。

- (構成員) これまでの実績に基づき継続した事業の実施においては実行可能性、収益性とも問題ないと評価できる。
- (構成員) 全般的にわた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。
- (構成員) 今までの実績をいかして安定的、公平的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。
- (構成員) 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。
- (構成員) 各構成員から意見をいただいた部分についてしっかり踏まえてほしい。特に市営住宅の指定管理者の選考に関する様々な事項に関しても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、一般公募とあわせて、市で十分議論してほしいという強い意見があったということを書き込んでいただきたい。

○ 意見交換を行った後、最終的な取りまとめを行い、検討会を終了した。