

## 指定管理者候補（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（八幡東区・戸畑区）

所在地：北九州市八幡東区及び戸畑区

施設内容：北九州市八幡東区及び戸畑区内にある北九州市営住宅及びその付帯施設

八幡東区1,967戸、戸畑区2,581戸、計4,548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、上記に付帯する業務

### 2 指定の経緯

令和6年 7月31日 募集要項配布

令和6年 9月13日 募集締め切り

令和6年10月17日 指定管理者検討会の開催

令和6年11月 指定管理者候補を決定

#### (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。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、上記の要件を、その代表団体に求める。

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する。

- 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

説明会参加：5団体

応募件数：2団体

(株)第一ビルサービス（本社：広島市）

北九州市住宅供給公社

## 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、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）

[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 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。

<p>(2) 安定的な人的基盤や財政基盤</p> <p>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。</p>
<p>(3) 実績や経験など</p> <p>① 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>2 管理運営計画の適確性</p>
<p>【有効性】</p>
<p>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み</p> <p>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。</p> <p>② 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。 ※利用促進を目的としている施設の場合</p> <p>③ 施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。 ※複数の施設を一括して管理する場合</p> <p>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。</p>
<p>(2) 利用者の満足向上</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>【効率性】</p>
<p>(3) 指定管理料及び収入</p> <p>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。</p> <p>② 収入が最大限確保される提案であるか。</p> <p>③ 市に対して収益の一部を納付する提案があるか。</p>
<p>(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性</p> <p>① 収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。</p> <p>② 経費の配分は適切であるか。</p> <p>③ 積算根拠は明確であるか。</p> <p>④ 再委託が適切な水準で行われているか。</p>
<p>【適正性】</p>
<p>(5) 管理運営体制など</p> <p>① 施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④ 職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。</p> <p>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。</p>

(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。
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	
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。

【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）



## (2) 検討会における主な意見

- ・ (株)第一ビルサービス(以下「第一ビル」という。)は適性、適確性ともに要求水準を満たし、標準レベルである。北九州市住宅供給公社(以下「市公社」という。)は長く継続した実績、安定経営が今後も期待でき、評価が高い。
- ・ 第一ビルは民間企業として柔軟で、マニュアル的ではなく、実践に基づく実行力、スピード感ある提案であり高く評価する。一方、市公社は、指定管理料は抑えられているものの、利用者満足向上などでマニュアル思考から脱却できておらず、不安が残る。
- ・ 第一ビルは、新たなサービスの可能性などから評価が高い。市公社は、経験に基づいた安定した経営は期待できるが、アンケートの満足度の評価だけではなく、地域や多世代を巻き込んだ新たな取り組みを願う。
- ・ 安定性重視なら長年の実績のある市公社となるが、今後の改善や新たな視点が物足りない。第一ビルは新たな視点を積極的に取り入れた展開が期待できる。
- ・ 第一ビルは豊富な実績、様々な提案など、指定管理者としての力は十分あると考える。一方、地域の特性や課題の把握が十分ではなくその解決に時間を要するなど、日常生活の場である市営住宅としては不安要素となる。市公社は安定的な管理運営が期待できる。
- ・ 市営住宅という継続するサービスの中で、管理主体の変更に適応する期間や地域との関係性がどの程度とれるのかは不安もある。

## (3) 検討会における検討結果

- ・ 審査項目に関して、いずれの項目も得点が僅差となる優れた提案ではあったが、指定管理者としては、市公社が相応しいという意見が2名、第一ビルが相応しいという意見が3名の構成員からあった。協議の結果、第一ビルも指定管理者として十分相応しいと認められる提案を行っているが、検討会としては、市営住宅という市民の生活の場であり、安定性が強く求められる施設の特性を踏まえると、合計得点が最も高い、市公社が指定管理者として相応しいと判断する。なお、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。
- ・ 合計点が高くなっている市公社の方が特段提案が優れていた訳ではなく、むしろ第一ビルの方に優れた部分もあるという点などが挙げられよう。非常に拮抗した結果になった。

## 7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、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

- ・ 長年、市営住宅の管理に携わっており、設置目的及び市の施策についてよく理解しており、同施設の管理に関する意欲もあり、検討会の結果では僅差ではあるが得点が高かったため。
- ・ 北九州市住宅供給公社が他に管理している施設との一体的管理により、効率的かつ十分な職員配置ができています。
- ・ 経費削減し、効率的な管理が図られている。

8 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	43,005	43,005	43,005