

北九州市営住宅（八幡東区・戸畑区）指定管理者選定に関する提案概要

審査項目	北九州市住宅供給公社（指定管理者候補団体）	株式会社第一ビルサービス
<p>1 指定管理者としての適性について</p>	<p>（１）施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針 市民の財産である市営住宅を適正に管理していくため、北九州市営住宅条例、その他関係法令等を遵守するとともに、市が求める要求水準を満たし、公平で公正な市民及び入居者サービスの向上に貢献します。</p> <p>（２）安定的な人的基盤や財政基盤 経験豊かな公社職員及び行政経験職員が、実務指導や専門的研修の実施による人材育成に積極的に取り組み、市営住宅の管理全般に支障を生じさせない安定した人的基盤を構築しています。 また、公社は自主・自立した事業経営を目指して令和３年度に新たな中期経営計画（５カ年）を策定し、財務体質の強化と収益力の向上による経営改善に取り組んでおり、安定的かつ持続可能な財政基盤を維持しています。</p> <p>（３）実績や経験など 昭和２５年から一般賃貸住宅管理事業を開始し、昭和６２年からは市営住宅維持管理事業に携わり、住宅セーフティネットの一翼を担っています。 また、近年では、市の住宅政策の要請に基づき、定住促進や空き家対策、被災者支援などの課題に対して市とともに取り組んできました。 これらの経験と実績を活かすことで、今後も引き続き市民の生活安定と社会福祉の増進に貢献できるものと考えています。</p>	<p>（１）施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針 「市営住宅の抱える課題」に対して、当社の豊富なノウハウ、経営資源を最大限活用し、高品質かつ地域性の高い管理運営を実現します。</p> <p>（２）安定的な人的基盤や財政基盤 当社は、昭和３８年に清掃業務を主業務としたビルメンテナンス会社として設立し、今期で６２期目を迎えています。豊かな暮らし・活力ある事業環境のサポートをするため、長年培ってきたビルメンテナンスの高い自社施工能力を軸に、プロパティマネジメント事業（不動産経営代行）やマンション管理事業等を行い、グループ企業全体で不動産仲介事業、リニューアル工事事業、介護託児事業、病院給食事業、商業施設運営等を展開しています。</p> <p>（３）実績や経験など 当社は中四国地方を中心とした１４の自治体から指定管理等のPPP(Public Private Partnership)業務を３６案件受託した実績があります。公営住宅の管理は、その設置目的からして、分譲マンション・民間賃貸マンションとは異なる運営ノウハウが必要であり、類似施設での実績が必要不可欠です。その点において、当社は、令和６年７月１日時点で、３７，０００戸を超える管理実績を有しており、これまで集積してきたデータやノウハウ等の経験を活かして、適正かつ満足度の高いサービスをご提供することが出来ると考えています</p>

【有効性】
に関する
取組み

(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み

市営住宅は、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的で市が設置した公の施設であることを認識し、北九州市営住宅条例等関係法令等を遵守し、公平・公正かつ市民及び入居者への良質なサービス提供を行います。

(2) 利用者の満足向上

市営住宅を公社が一括管理することで、市内各区で均一の市民サービスの提供を行うとともに、これまでに培ってきた経験を最大限に活かし、引き続き市民ニーズに対応した事業を継続していきます。

また、利用者ニーズを把握するためのアンケート調査を実施し、利用者目線の更なるサービス向上を目指します。

(参考) 市民窓口での利用者アンケート調査結果

令和5年度 「大変良い・良い」 の回答率 98.3%

(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み

- ① 平等性の確保、サービスの均一化
- ② 適正な住宅管理、高品質なサービスの提供
- ③ 入居者ニーズの反映
- ④ 高齢者等への配慮
- ⑤ 休日夜間の業務体制の整備
- ⑥ 個人情報管理の徹底

(2) 利用者の満足向上

- ① 動画を利用した入居ルール周知の取り組み
- ② 専用ホームページを活用した受付体制 (360° カメラによる空室内覧の提案)
- ③ 施設を有効に活用した多世代交流の機会創出
- ④ 施設を有効に活用したキッチンカーの誘致

【効率性】
に関する
取組み

(1) 指定管理料及び収入

これまで実施してきた業務改善や運用の見直しを継続して行い、経費の低減に努めます。

公社が全区を一括管理することで、複数の企業による連絡調整業務が不要となるなど、事務作業の効率性が飛躍的に向上します。

(※) 指定管理料提案額

令和7年度 43,005千円
令和8年度 43,005千円
令和9年度 43,005千円

(2) 収支計画の妥当性及び実現可能性

平成18年度から指定管理者として市営住宅管理業務を受託して以来、継続性・公平性を保った安定した管理を行ってきました。この4期19年間の指定管理者としての実績に基づき、実現可能で無駄のない積算を行っています。

(1) 指定管理料及び収入

【収入見込】 (単位：千円)

区 分	収入計画			計	摘 要
	R 7年度	R 8年度	R 9年度		
1. 指定管理料	45,217	45,217	45,217	135,651	様式12-2 収入項目内訳書のとおり
2. 自主事業からの収益還元	0	0	0	0	様式12-2 収入項目内訳書のとおり
収入合計 (A)	45,217	45,217	45,217	135,651	

【収入見込】 (単位：千円)

区 分	収入計画			計	摘 要
	R 7年度	R 8年度	R 9年度		
1. 販売収入	390	390	390	1,170	様式13-2 収入項目内訳書のとおり
2. サービス料収入	15	15	15	45	様式13-2 収入項目内訳書のとおり
3. 駐車場収入	40	40	40	120	様式13-2 収入項目内訳書のとおり
収入合計 (A)	445	445	445	1,335	

指定管理料提案額

令和7年度 45,217千円
令和8年度 45,217千円
令和9年度 45,217千円

(2) 収支計画の妥当性及び実現可能性

当社の自主事業に関する取り組みの詳細については北九州市営住宅が高齢者にとって住みよい住宅となるよう、高齢者向けのイベント、また、高齢者と若年世代のコミュニティ醸成が図れるイベントを企画します。自主事業で得ることができた収益は、他の自主事業の経費に充てることで、市民サービスの向上及び地域コミュニティの増進につなげたいと考えています。

【適正性】
に関する
取組み

(1) 管理運営体制など

効率的な業務執行体制構築のため適宜組織の見直しを行い、全区職員が統一された研修等を実施し、市民サービスに徹した職員の資質向上を図ります。

また、市をはじめ、電気・ガス等のライフライン事業者、自治会・町内会等の地域で活動している方と連携して、支援が必要な入居者が安心して暮らせる環境を整えます。

(2) 平等利用、安全対策、危機管理体制など

公社の役職員は公社法により、公務員に準じたモラルを求められており、当公社就業規則においては法令遵守や守秘義務など公務員と同等の義務を定めるなど、市民に対する不平等な取り扱いや個人情報の漏洩等がないよう、全職員に対して適切な指導を行っています。

さらに、住戸火災や大雨による災害等に即応するための危機管理体制を備えており、有事の際は、これまでの経験を活かしながら、市と連携して入居者及び市民の安心・安全に寄与します。

(3) 地域貢献・社会貢献

公社は、市の住宅政策の一翼を担うため、市と連携して取り組み、地域・社会への貢献を行っています。

また、団地自治会への加入促進に協力するほか、関連する市内事業者のイベントに参加して情報交流を行うなど、今後も積極的な地域貢献を行います。

(1) 管理運営体制など

管理運営に係る業務の適切な遂行並びに総合的な把握及び調整を行うため、市営住宅相談コーナー(八幡東区、戸畑区)には6名、ふれあい巡回員2名の計8名の人員体制を確保します。

(2) 平等利用、安全対策、危機管理体制など

「市営住宅の管理に関する標準仕様書及び要求水準(八幡東区・戸畑区)」を遵守し、設置目的を十分に理解した上で特定の入居者や団体への偏りを生じること無く、市民の皆様が平等に利用できる管理運営を行います。当社にて作成する「災害対策規程」に基づき、災害対策本部の設置規程、災害・緊急時の連絡体制を構築します。火災等、利用者の生存に関し緊急性の高いものは、即座に警察・消防へ通報し指示を仰ぎます。

(3) 地域貢献・社会貢献

業務に従事する職員は、原則、北九州市在住者を優先して採用し、市の雇用創出に貢献します。

当社が受託している公営住宅の指定管理業務における令和6年8月時点での地元雇用率は9割を超えています。地元雇用を求める自治体様のご要望にしっかりとお応えできていると自負しています。