

## 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、平成29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：北九州テレワークセンター

所 在 地：北九州市小倉北区浅野三丁目8番1号

アジア太平洋インポートマートビル（AIMビル）6階

設置目的：広く市民等に情報通信技術の利用の場を提供し、事業の展開、研究開発等への情報通信技術の活用を推進することにより、情報通信産業の振興並びに中小企業者の育成及び支援の強化を図り、もって雇用機会の創出及び産業の活性化に寄与する。

構 造：鉄筋コンクリート造

延床面積：3,956.94㎡（AIMビル6階の一部）

施設内容：一般オフィス21室、スモールオフィス18室、会議室3室、共用部分（オープンテレワークスペース、コミュニケーションサロン、エントランス他）

事業内容：施設の管理に関する業務（設備の保守管理、環境維持管理、施設保全等）、施設の運営に関する業務（施設の提供、使用者へのサービス、広報）、創業支援に関する業務（問合せ対応、個別伴走支援等）等

#### (2) 指定期間

平成30年4月1日～平成35年3月31日

#### (3) 指定管理者候補の概要

名 称：f a b b i t 共同事業体

所 在 地：北九州市小倉北区浅野三丁目8番1号

構 成 員：株式会社アパマンショップホールディングス（代表）、株式会社安川情報九州、株式会社ABBALab、Houyou株式会社、株式会社システムソフト、f a b b i t 株式会社、株式会社あるあるCity

構成員の所在地と主な業務内容

・株式会社アパマンショップホールディングス

所在地：東京都千代田区大手町二丁目6番1号

主な業務内容：賃貸斡旋事業、プロパティマネジメント事業、P I ・  
ファンド事業

・株式会社安川情報九州

所在地：北九州市小倉北区浅野三丁目8番1号

主な業務内容：公共公益事業（自治体向けシステムの提案・構築）、ソ  
リューション事業、運用サービス事業

・株式会社A B B A L a b

所在地：東京都港区六本木四丁目10番11号

主な業務内容：スタートアップの発掘、投資、育成

・H o u y o u株式会社

所在地：北九州市小倉北区浅野二丁目14番3号

主な業務内容：システム開発業務、ホームページ制作、シェアオフィ  
スの運営

・株式会社システムソフト

所在地：東京都千代田区紀尾井町4番1号

主な業務内容：システム開発、W e b マーケティング支援

・f a b b i t株式会社

所在地：東京都千代田区紀尾井町4番1号

主な業務内容：コワーキングスペースの運営、シェアオフィスの運営、  
マッチングイベントの運営、インキュベーションプロ  
グラム及びアクセラレーションプログラムの提供

・株式会社あるあるC i t y

所在地：東京都千代田区大手町二丁目6番1号

主な業務内容：あるあるC i t yの運営、イベント企画・運営、収益  
不動産の保有、管理

## 2 指定の経緯

平成29年 7月26日 募集要項の配布開始

平成29年 8月 9日 募集説明会の開催（第1回）

平成29年 9月 1日 募集説明会の開催（第2回）

平成29年 9月28日 募集締め切り

平成29年10月20日 指定管理者検討会の開催

平成29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 募集説明会に参加していること。（共同事業体で応募する際は、代表団体が  
募集説明会に参加していること。）

※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：11団体

応募件数：2団体

- ・ f a b b i t 共同事業体

(株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社安川情報九州、株式会社A B B A L a b、H o u y o u 株式会社、株式会社システムソフト、f a b b i t 株式会社、株式会社あるあるC i t y)

- ・ コワーキングシティ北九州共同事業体

(一般社団法人まちはチームだ、有限責任監査法人トーマツ)

## 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

【学識経験者】吉村 英俊 (北九州市立大学地域戦略研究所教授)

【財務関係専門家】相浦 圭太 (税理士法人T A パートナーズ代表)

【民間企業】渡邊 由規 (株式会社S C A i 代表取締役)

【民間企業】長崎 美穂 (株式会社ダイヤモンド社)

【創業支援機関】能美 育恵 (北九州商工会議所専門相談センター長)

## 5 選定基準

選定基準	選定のポイント
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	○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	○長期間安定的な管理運営 (指定管理業務) を行ってい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	○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。 ○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。 ○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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○多くの人が集い、施設利用者の交流が促進し、新たなビジネスやイノベーションが創出され地域の活性化に繋がるような提案があるか。</li> <li>○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。</li> <li>○共用部分の有効活用を含めた提案事業・自主事業の提案があるか。</li> </ul>
(2) 利用者の満足度	<ul style="list-style-type: none"> <li>○利用者の満足が得られるよう十分に考えられているか。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
【効率性】	
(3) 指定管理業務に係る経費	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○収入が最大限確保される提案であるか。</li> </ul>
(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。</li> <li>○経費の配分は適切であるか。</li> <li>○積算根拠は明確であるか。</li> <li>○再委託が適切な水準で行われているか。</li> </ul>
【適正性】	
(5) 管理運営体制など	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。</li> <li>○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。</li> </ul>
(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設の利用者の個人情報保護するための対策が十分に考えられているか。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

### 【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）

## 6 審査結果

### (1) 評価レベル及び得点

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		
f a b b i t 共 同 事 業 体	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	5	3	5	4	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政 基盤	5	5	5	3	5	5	5	5
	(3) 実績や経験など	5	5	4	4	5	5	5	5
	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	3	4	3	4	4	4	24
	(2) 利用者の満足度	10	3	4	4	4	4	4	8
	【効率性】								
	(3) 指定管理料及び収入	15	3	4	3	5	4	4	12
	(4) 収支計画の妥当性及び 実現可能性	10	3	5	2	4	4	4	8
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	4	4	3	4	3	4	8
(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	4	4	3	4	4	8	
合 計	100	67	84	63	84	80	—	82	
コワー キング シティ 北九州 共 同 事 業 体	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	4	4	3	4	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政 基盤	5	3	4	4	2	4	3	3
	(3) 実績や経験など	5	5	3	4	3	5	4	4
	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	3	4	4	2	5	4	24
	(2) 利用者の満足度	10	4	4	5	3	4	4	8
	【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	5	4	3	5	4	8
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	4	4	3	3	5	4	8
(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	4	5	4	4	4	8	
合 計	100	67	81	79	55	88	—	76	
地元団体に対する優遇措置 (5点)								81	

## (2) 検討会における主な意見

- ・管理運営計画の効率性については、f a b b i t 共同事業体のほうが指定管理費を抑えており、目標数値の入居率の設定も高くなっている。
- ・創業支援に関する業務の提案については、どちらの内容も良いが、ターゲットやアプローチの仕方が異なっている。
- ・f a b b i t 共同事業体はベンチャー企業など上を目指そうとする人を引き寄せ、吊り上げ式の支援で、高い目標を掲げており、インパクトも強く、わくわくする提案となっている。
- ・コワーキングシティ北九州共同事業体は、働き方改革を含め、個人事業主やスモールビジネスをターゲットにした支援で、地に足がついた現実的な提案となっている。
- ・北九州市の特性を踏まえると、スモールビジネスをターゲットにした支援が現実的だが、新しいものを生み出し、大きく成長するためには、f a b b i t 共同事業体のような創業支援も重要。

## (3) 検討会における検討結果

どちらの団体も、特徴のある提案内容だったが、f a b b i t 共同事業体のほうが合計得点が上回った。コワーキングシティ北九州共同事業体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、合計得点や提案内容を総合的に勘案し、f a b b i t 共同事業体が指定管理者として相応しいと判断する。市は、検討会における議論を参考に、最終決定を行われたい。

なお、付帯意見として、「これまでの北九州地域の特性も踏まえ、スモールビジネスの創業支援についてももしっかり対応していただきたい」を付す。

## 7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、f a b b i t 共同事業体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

- ・北九州テレワークセンターの設置目的及び市の施策についての理解もあり、入居率向上や効率的な運営による経費の削減など、同施設の管理に関する意欲が強く感じられる。
- ・類似施設や業務の実績、経験があり、施設管理に必要な経験を十分に有している。
- ・創業支援業務については、スタートアップ企業等が集い、イノベーションを創出するための様々な支援プログラムの提案に加え、今後の調整で地域の現状に合わせた運営も期待でき、「日本一起業しやすいまち」を目指す本市の施策に貢献するものとする。

- ・施設の大規模改装などを含めたダイナミックな自主事業の提案がなされており、同施設の魅力向上につながるものと期待できる。

## 8 提案額

平成30年度	115,000千円
平成31年度	113,000千円
平成32年度	111,000千円
平成33年度	109,000千円
平成34年度	107,000千円