

北九州テレワークセンター指定管理者選定に関する提案概要

審査項目	fabbit 共同事業体	コワーキングシティ北九州共同事業体
<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 <理念> ● 「日本一起業しやすい街」のシンボルとして市内全般の創業を支援する中核施設を目指します。 ● 独自の技術やビジネスモデルを持つ起業家が集う、また入居企業等との交流によって新たなイノベーションを創出します。 <基本方針> ● 北九州テレワークセンター指定管理者業務『仕様書』の指示に、共同事業体独自の支援プログラムを加えることによって、北九州市が提唱する「北九州市新成長戦略」に貢献します。</p> <p>(2) 安定的な人的基盤や財政基盤 共同事業体の2社が上場企業、他3社も上場企業グループであること、また、主な関係者の経歴を見ても、指定管理者に相応しい人的基盤や財政基盤を有していると考えております。</p> <p>(3) 実績や経験など 代表者である㈱アバマンショップホールディングス及びグループ会社では、国内最大級の施設数を有し、海外では米国に18施設を展開するWorkbarの大株主でもあります。また、政府や地方自治体との関係も良好であり、例えば北九州市、福岡市等との官民協力型コワーキングスペース及びレンタルオフィスの運営実績があります。今般東京都より「多摩ものづくり型創業支援施設整備補助事業交付対象事業」の指定もいただきました。</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 【私たちの決意・理念】 全国に先駆けテレワークセンターの進化版としての「新しい働き方の拠点」を目指します～Kitakyushu Social capital Bank～ 【6つの基本方針】 「①多種多様な人々の創業・活躍を支えるプラットフォームの実現」「②個々のチカラを高め、繋がるチカラを高める取組み」「③集めて繋げてビジネスチャンスにつなげる取組み」「④グローバルなビジネスチャンスの創出」「⑤安心安全・親切丁寧・平等公平な接遇」「⑥環境活動への積極的な取組み」</p> <p>(2) 安定的な人的基盤や財政基盤 当施設管理運営に必要なスキルを持った資格者やこれからの北九州テレワークセンターの運営管理を効果的に行う人的基盤・財産基盤を有し、責任の所在を明確にしつつ、チームとしての創発力を発揮して管理運営を行います。</p> <p>(3) 実績や経験など コワーキングスペースの管理運営実績、創業支援はもちろん、北九州市の「特定創業支援事業」であり中小機構独立行政法人 中小企業基盤整備機構「創業支援事業者」である「創生塾」など、当施設運営に必要な実績や経験を有しています。</p>
<p>2 管理運営計画の適確性</p>	<p>【有効性】に関する取組み</p> <p>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み 「10種の独自の支援プログラム」を実施します。一例をご紹介しますと、地場企業や大手企業支店等70社で構成される「支援協議会」は、スタートアップ企業をメンターやビジネスマッチングの観点から支援し、また、協働して事業を行うなど、地域にイノベーションを起こします。 次に、マンスリーカンファレンスでは世界や国内の一流企業の方や全国のスタートアップ企業等が講演やディスカッションを行うことで確実に化学反応（新たなイノベーション）を起こします。いずれにしましても、募集要項や仕様書の趣旨を理解し、「北九州市新成長戦略」に貢献したいと考えております。</p> <p>(2) 利用者の満足度 コスト削減プログラムの利用や福利厚生プログラムの利用、法律相談窓口の案内等を提供し、利用者の満足度向上を図ります。</p>	<p>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み 来館者を増やし、交流する機会と人数を増やし、新しい価値を生み出すことが、当団体の考えるコワーキングの本質です。これまで対象者ではなかった創業に関心のある人を取り込み、SNSなどのあらゆる媒体を有効活用しながら、信頼を持った人つなぎと創発を生み出すためコワーキングコミュニケーターを設置します。</p> <p>(2) 利用者の満足度 利用者状況をふまえた創業支援や創業に関する人と人、事業、企業とのつながりを生み出し、創業に関心のある層を含めた利用者に満足いただくため、基礎教育プログラムなど様々な切り口の事業を展開します。</p>

2 管理運営計画の適確性	【効率性】に関する取組み	<p>(1) 指定管理料及び収入 指定管理料に関しては、初年度はテナント募集強化や特別イベントなどを実施することから 115,000 千円を計画しておりますが、経営効率を高め、毎年 2,000 千円程度削減し、34 年度には 107,000 千円となります。</p> <p>収入に関しては、現状入居率 76%を3年間に渡り、約5%ずつ増やし、32 年度には 90%を達成します。また、年間の会議室使用料に関しては、現状の 1,700 千円を毎年 200 千円ずつ引き上げ、5 年後の 34 年度には 2,700 千円を達成します。</p> <p>(2) 収支計画の妥当性及び実現可能性 指定管理業務の収支計画に関しては、(株)アパマンショップホールディングス及びグループ会社の過去の実績と「10 種の独自の支援プログラム」を提供することで、妥当性及び実現性に問題はないと考えております。</p>	<p>(1) 指定管理料及び収入 ノウハウを活かして、業務上の無駄を排除し経費節減を図ります。当施設の共有部分に大規模な設備投資や自動販売機の設置を行い、今まで当施設に無かった飲食機能を付加します。これにより来館人数と交流人数の絶対数の増加を図ります。</p> <p>(2) 収支計画の妥当性及び実現可能性 現管理者へのヒアリングによる現状把握とこれまでの経験をもとにした堅実かつ大胆な計画を設定しています。自主事業収入は、秘密基地を代表とする当団体の管理運営実績を踏まえて、飲食事業を中心とした現実的な収入額を設定しました。</p>
	【適正性】に関する取組み	<p>(1) 管理運営体制など 施設の管理責任者及び人員配置に関しては、施設の運営全体を統括する管理責任者を配置し、的確な意思決定のもと業務を遂行いたします。また、管理・企画業務にも担当責任者と担当者を設置し、質の高いサービスを目指します。「メンター」「コミュニティアクセラレーター」「インキュベーションマネージャー」等、創業支援に関しては、支援協議会メンバー・外部協力者・担当責任者等が共同で実施します。</p> <p>資格・経験等に関しては、Houyou(株)は fabbit 北九州及び fabbit 大手町等の運営で十分な経験を有しており、また fabbit advisory board 等のメンバーはグローバル規模でスタートアップの経営や支援を行っており、資格・経験は極めて豊富であると考えます。</p> <p>地域住民や関係団体との連携に関しては、例えば、「北九州スタートアップネットワークの会」「あるある city」等を含め、多くのコミュニティと連携を図ってまいります。</p> <p>(2) 平等利用、安全対策、危機管理体制など 『仕様書』で定める危機管理①～③を遵守することを前提として、個人情報の保護に関しては、「個人情報保護方針」を定め、関係者を指導いたします。利用者を限定しない施設に関しては、利用者の平等を旨とする方針を規程にて定めます。また、事故防止・安全対策・事故発生時の対応、防犯・防災対策・非常災害等、危機管理マニュアルを作成し、定期的に研修等を実施します。</p>	<p>(1) 管理運営体制など 当団体では、コワーキング運営経験者や国営、県営の指定管理業務の企画立案・運営管理経験者、大手企業イノベーション課経験者、ISO 関連コンサルティング経験者を配した管理体制で、責任の所在を明確にしつつ、チームとしての創発力を発揮して管理運営を行っていきます。</p> <p>(2) 平等利用、安全対策、危機管理体制など 個人情報の保護は北九州市に準じて行います。事故、災害時の対応体制などの危機管理に関する対策などに真摯に取り組めます。また高齢者、障害者、小さな子ども、外国人など、さまざまな人が平等に気持ちよく利用できる施設になるべく、取組みを行います。</p>

【提案額】

平成 30 年度	115,000 千円	117,000 千円
平成 31 年度	113,000 千円	116,500 千円
平成 32 年度	111,000 千円	116,000 千円
平成 33 年度	109,000 千円	115,000 千円
平成 34 年度	107,000 千円	115,000 千円